



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM: 0913344.2.0258977-54
MÁTRICULA
258977
DATA
17/07/2019

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,004167 que corresponderá ao Apartamento 208 do Bloco 02 do Prédio a ser construído sob o nº501 da Rua dos Jesuítas, do Empreendimento denominado 'Residencial Jardim dos Ipês II', a ser construído no terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49009 da 3ª Categoria, com área total a ser construída de 10.896,25m², na Freguesia de Santa Cruz, medindo 100,98m de frente para a Rua dos Jesuítas, 109,24m de fundos em dois segmentos de: 55,90m em curva subordinada a um raio externo de 90,00m, mais 53,34m confrontando com o lote 3 do PAL 49009 de propriedade de Tenda Negócios Imobiliária S/A; 60,25m à direita confrontando com o lote de Doação destinado à Escola de propriedade do Município do Rio de Janeiro; 97,68m à esquerda confrontando com o lote 1 do PAL 49009, de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A, localizado a 73,18m, mais 6,71m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Estrada Itá; tendo o referido imóvel Área Privativa real de 40,54m²; Área de Uso Comum de 26,69m²; Área Total Real de 67,23m²; Possuindo o empreendimento 32 vagas de garagem, sendo 8 destinadas a portadores de necessidades especiais (ENP), todas descobertas e localizadas na área externa conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. A forma de utilização deverá ser regrada em Assembléia de condomínio específica para o tema. Até que seja realizada a referida assembléia, a utilização das vagas será regrada por ordem de chegada.....

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/ME sob o nº 09.625.762/0001-58. Adquirido o terreno por compra à SPE SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA, conforme escritura de 06/06/2017, do 12ºOfício de Notas desta cidade, L°3472, fls.093/097, registrada sob o R-15 da matrícula 19607, em 12/06/2017, remanescente averbado sob o AV-16 da citada matrícula em 20/06/2017, desmembramento averbado sob o AV-17 da citada matrícula em 20/06/2017, memorial de incorporação registrado sob o R-5 da matrícula 255.687, em 01/11/2018.....

AV - 1 - M - 258977 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa do Estado de Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que se refere à sua conclusão.Rio de Janeiro, RJ, 17/07/2019. O OFICIAL.

Oficial de Matrícula e de Signatur
Antônio Carlos de Jesus
Matr.: 901334

AV - 2 - M - 258977 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-18 da matrícula 19607, em 20/06/2017 que: Pelo Requerimento de 14/06/2017 e conforme Termo de Urbanização nº005/2017, datado de

Continua no verso...

02.06.2017, lavrado às fls.050/050v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.310, datada de 02.06.2017, verifica-se que de acordo com o processo Processo nº02/000.074/2010 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume 1) SPE - SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA; 2) TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Rua Estrada Itá, em toda a sua largura, (18,00m), na extensão de 210,00m, correspondentes à distância da Rua Almadina até a Rua dos Jesuítas; Rua dos Jesuítas, em toda a sua largura (13,00m), na extensão de 220,00m, correspondente a testada do lote; Rua projetada 1, em toda a sua largura (15,00m), na extensão de 155,00m, correspondente a testada do lote, conforme PAA 6705, 7819 e 7841, de acordo com o despacho de 09/12/2016, da UIH/SUBU/ÇGLF/GPS, as fls.62. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadiplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajustado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título.Rio de Janeiro, RJ, 17/07/2019. O OFICIAL.

M. Cavalcanti, de Siqueira
 Oficial de Registro de Imóveis nº 819/RJ

MAR 14 2024

AV - 3 - M - 258977 -- RERATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 255687 em 29/10/2018 que: Pelo requerimento de 09/10/2018, capeando certidão da SMU nº085433, emitida 14/09/2018 e Termo de Urbanização nº014/2018, hoje arquivados, pelos quais verifica-se que em cumprimento ao despacho de 14/09/2018, exarado no processo 02/000.074/2010 em que TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e OUTROS pedem que lhes seja passado por certidão o TERMO DE RERATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO lavrado as fls.074/080 do livro nº 05 de Folhas Soltas hoje arquivado, verifica-se que fica re ratificado o Termo de Urbanização objeto do AV-2, desta matrícula para constar corretamente as seguintes alterações: PRIMEIRA: O(s) OUTORGANTE(S) é(ão) senhor(res) e possuidor(res). Livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial do terreno designado por lotes 1,2 e 3 do PAI 49.009,



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

258977

17/07/2019

CNM: 093344.2.0258927-54
Município DATA

fls. 2
Cont. das Bs. V.

situados na Rua dos Jesuitas, registrado no 4º Ofício do Registro de Imóveis PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ficam retificados os proprietários e as Cláusulas Segunda e Terceira, mantidas todas as demais. SEGUNDA: Pelo presente Termo o(s) OUTORGANTE(S) se obriga(m) a urbanizar os seguintes logradouros em 02 (duas) etapas. 1ª Etapa: a Estrada Ita, em toda a sua largura (18.00m), na extensão de 210,00m (duzentos e dez metros), correspondentes à distância da Rua Almadrina até a Rua dos Jesuitas; Rua dos Jesuitas, em toda a sua largura (13,00m), na extensão de 220,00m (duzentos e vinte metros), correspondente a testada do lote 1; Rua Projetada 1, em toda a sua largura (15,00m), na extensão de 48,00m (quarenta e oito metros), correspondente a testada do lote 1 do PAL 49.009, conforme PAA 6.705, 7.819 e 7.841; 2ª Etapa: Rua Projetada 1, em toda a sua largura (15,00m), na extensão de 107,00m (cento e sete metros), correspondente a testada do lote 3 do PAL 49.009, conforme PAA 7.841, de acordo com o despacho de 15/05/2018 da U/SOBU/CGPP/CPT, às fls.101. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 1 e 2 do PAL 49.009, até à conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1ª Etapa; e no lote 3 do PAL 49.009, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro descrito na 2ª Etapa. QUARTA: O presente Termo deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº 3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 (cinco) dias contados de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(S). QUINTA: O (s) OUTORGANTE(S) obriga(m)-se a providenciar, por sua conta, a averbação do presente Termo no Registro de Imóveis competente. PARÁGRAFO ÚNICO: Deverá ser PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO Secretaria Municipal de Urbanismo comprovada a averbação na unidade de Licenciamento e Fiscalização competente. SEXTA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, do(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. SÉTIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o foro da Ação será o da Cidade do Rio de Janeiro, renunciando o(s) OUTORGANTE(S) a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais especial ou privilegiado que seja. OITAVA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. NONA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentou (aram) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis a lavratura do presente Termo. E, para a firmeza do que acima ficou convenionado lavrei às fls.074/080v do Livro nº 05 de folhas soltas de Urbanização o presente termo que tem força de escritura pública, para que produza todos os efeitos legais, o qual depois de lido e achado conforme é

Continua no verso...



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO Nº 2

258977

17/07/2019

CNM: 093344.2.0258977-54
MATERIALIDADE DATA

Fls. 3
Cont. das Fls. V.

imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$17.288.000,00 (incluído neste valor outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8.30000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 17/07/2019. O OFICIAL.

Alcides M. Cavichini I. de Siqueira
Diretor de Registro de Imóveis - 4º RJ/RJ

AV - 7 - M - 258977 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECÁRIA. Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/06/2019, que hoje se arquivava. (Prenotação nº681928 de 17/07/2019) (Selo de Fiscalização eletrônica nºEDBZ 76548 RLP). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL

Alcides M. Cavichini I. de Siqueira
Diretor de Registro de Imóveis - 4º RJ/RJ
Mat.: 500324

R - 8 - M - 258977 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 04/06/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **HENRIQUE DA SILVA REIS**, brasileiro, fiscal, solteiro, CPF/MF sob o nº 145.188.857-08, residente nesta cidade, . Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R\$120.103,73(sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$10.028,41, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$11.395,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2265531. (Prenotação nº681928, em 17/07/2019) (Selo de Fiscalização eletrônica nºEDBZ 76549 ICY). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL.

Alcides M. Cavichini I. de Siqueira
Diretor de Registro de Imóveis - 4º RJ/RJ
Mat.: 500324

AV - 9 - M - 258977 - FUNDO DE GARANTIA:Pelo instrumento particular de 04/06/2019,, objeto do R-8, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **HENRIQUE DA SILVA REIS**, já qualificado, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação nº681928 de 17/07/2019) (Selo de Fiscalização eletrônica nºEDBZ 76550 NOB). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL

Alcides M. Cavichini I. de Siqueira
Diretor de Registro de Imóveis - 4º RJ/RJ
Mat.: 500324

R - 10 - M - 258977 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Pelo instrumento particular datado de 04/06/2019, o adquirente do R-8, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$88.679,82, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se à 1ª em 04/07/2019, no valor de R\$491,77, à taxa nominal

Continua no verso...



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Certido emitido pelo SREI
www.registradores.onr.org.br



CNM: 09384.20258977-54

de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação n°681928, de 17/07/2019) (Selo de Fiscalização Eletrônico n°EDBZ 76551 DLP) . Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019.0 OFICIAL.

Alcides Augusto de Sousa
Oficial Registrador de Imóveis - RJ/RJRI
1411-99394

AV - 11 - M - 258977 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/03/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 80/0007/2020, de 19/03/2020, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/280001/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" **concedido em 18/03/2020.** Dispersada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. Prenotação n°691558 de 22/04/2020) (Selo de Fiscalização eletrônica n°EDBZ 51253 WFS). Rio de Janeiro, RJ, 29/04/2020. O OFICIAL REGISTRADOR *Alcides Augusto de Sousa* substituiu o Sr. *Alcides Augusto de Sousa* em 24/11/2019.

AV - 12 - M - 258977 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício n°246651/2022, de 11/03/2022 e notificação promovida pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - DF, CNPJ/MF sob o n°00.360.305/0001-04, através do Registro de Títulos e Documentos desta cidade, hoje arquivados e digitalizados nesta serventia, prestou a seguinte informação: foi intimado o devedor **HENRIQUE DA SILVA REIS, CPF/MF sob o n°145.188.857-08** e que constou o seguinte resultado da intimação: **Diligência "NEGATIVA"** (deixou de ser entregue por não lograr encontrá-lo), para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. (Prenotação n°707583 de 14/03/2022) (Selo de Fiscalização eletrônica n°EDTZ 56587 LPP). Rio de Janeiro, RJ, 13/04/2022. O OFICIAL REGISTRADOR *Alcides Augusto de Sousa* substituiu o Sr. *Alcides Augusto de Sousa* em 24/11/2019.

AV - 13 - M - 258977 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - DF, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, através do Ofício n°386087/2023 de 15/05/2023, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO", hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei n°9514/97, a intimação via edital do devedor fiduciante **HENRIQUE DA SILVA REIS, CPF/MF sob o n° 145.188.857-08**, publicados em 08/08/2023, 09/08/2023 e 10/08/2023, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97. Executação n°718071 de 19/06/2023. Selo de Fiscalização eletrônica n°EDTJ 68264 VYE. Ato concluído aos 11/09/2023 por Clinger Brasil (Mat. RJRI 94/20454).

AV - 14 - M - 258977 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 10/01/2024, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta

Segredo No.4

matrícula, em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2648730, em 08/01/2024. Prenotação nº724128 de 16/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUS 95665 NOW. Ato concluído aos 15/02/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 15 - M - 258977 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº724128 de 16/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUS 95666 CYR. Ato concluído aos 15/02/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 16/02/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:30h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 3,92	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 141,13

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUS 95667 QBS



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

AMN-