



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261070-80

MATRICULA

DATA

261070

17/12/2020

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00431 que corresponderá ao Apartamento 203 do Bloco 07 do Prédio a ser construído sob o nº118 da Rua Ibirarema, do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL RIO SENA" a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49029, de 3ª Categoria, com área de 11.640,67m2; na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 50,00m de frente para a Estrada Visconde de Sinimbu em dois segmentos de: 26,87m, mais 23,13m em curva subordinada a um raio interno de 400,00m, 32,40m de fundos onde faz testada para a Rua Ibirarema, 208,00m a direita, 219,35m à esquerda em três segmentos de: 171,50m, mais 17,50m, mais 30,35m, localizado a 111,00m do encontro da Rua Visconde de Sinimbu com a Estrada de Santa Eugênia, confrontando a direita com os lotes 34 e 15 da Quadra 05 do PAL 5822, a esquerda com o lote 17 da Quadra 15 do PAL 5822 e nos fundos com a Rua Ibirarema, tendo o referido imóvel Área Privativa Cobertã Padrão de: 43,22m2; Área Coberta Padrão Diferente/descoberta de 12,50m2; Área Privativa Real Total de: 55,72m2; Área de Uso Comum de 29,96m2; Área Total Real de 85,68m2. Possuindo o empreendimento 108 vagas de veículos.....

CADASTRO: Inscrição Municipal nº3006798-7(M.P) e CL nº01598-2.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA- RESIDENCIAL RIO SENA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº33.001.731/0001-00. Adquirido o terreno por compra a NOVA TERRA INCORPORAÇÕES LTDA EPP, conforme escritura de 17/06/2020, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº5946, fls.153/155, registrada sob o R-3 da matrícula 257634, em 01/07/2020, memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 257634 em 01/07/2020.....

AV - 1 - M - 261070 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: 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 tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020.

José Cláudio de Azevedo Costa
Sacatituta
Mat. 947210

AV - 2 - M - 261070 - VAGAS DE GARAGEM : Conforme memorial de incorporação registrado sob o sob o R-4 da matrícula 257634 em 01/07/2020, fica aditada a presente matrícula para constar as seguintes informações com relação a vaga de garagem do empreendimento residencial "Residencial Rio Sena": A incorporadora declara que a garagem do empreendimento Residencial Rio Sena comporta 108 (cento e oito), vagas externas, descobertas, destinadas para o estacionamento de veículos de tamanho médio, distribuídos em planta elucidativa integrante do memorial de incorporação aprovada pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro - RJ, sendo de uso exclusivo dos proprietários. As vagas de garagem, estão situadas na área de uso

Continua no verso



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

um do empreendimento e são vinculadas aos seguintes apartamentos, conforme tabela a seguir, Ficando estabelecido que as vagas de garagem não podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.331, 8.º, do Código Civil).....

Apt°.	Bloco	Vaga	Apt°.	Bloco	Vaga	Apt°.	Bloco	Vaga
101 PNE	1	10	101	5	SEM VAGA	101	9	SEM VAGA
102 PNE	1	11	102	5	SEM VAGA	102	9	SEM VAGA
103 PNE	1	12	103	5	SEM VAGA	103	9	SEM VAGA
104 PNE	1	13	104	5	SEM VAGA	104	9	SEM VAGA
201	1	1	201	5	42	201	9	74
202	1	2	202	5	43	202	9	75
203	1	3	203	5	44	203	9	76
204	1	4	204	5	45	204	9	77
301	1	5	301	5	46	301	9	78
302	1	6	302	5	47	302	9	79
303	1	7	303	5	48	303	9	80
304	1	8	304	5	49	304	9	81
401	1	9	401	5	SEM VAGA	401	9	SEM VAGA
402	1	SEM VAGA	402	5	SEM VAGA	402	9	SEM VAGA
403	1	SEM VAGA	403	5	SEM VAGA	403	9	SEM VAGA
404	1	SEM VAGA	404	5	SEM VAGA	404	9	SEM VAGA
501	1	SEM VAGA	501	5	SEM VAGA	501	9	SEM VAGA
502	1	SEM VAGA	502	5	SEM VAGA	502	9	SEM VAGA
503	1	SEM VAGA	503	5	SEM VAGA	503	9	SEM VAGA
504	1	SEM VAGA	504	5	SEM VAGA	504	9	SEM VAGA
101 PNE	2	14	101	6	SEM VAGA	101	10	SEM VAGA
102 PNE	2	15	102	6	SEM VAGA	102	10	SEM VAGA
103 PNE	2	16	103	6	SEM VAGA	103	10	SEM VAGA
104 PNE	2	17	104	6	SEM VAGA	104	10	SEM VAGA
201	2	18	201	6	50	201	10	82
202	2	19	202	6	51	202	10	83
203	2	20	203	6	52	203	10	84
204	2	21	204	6	53	204	10	85
301	2	22	301	6	54	301	10	86

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todas as Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261070-80

MATRICULA

DATA

261070

17/12/2020

fls. 2

Cont. das fls. V.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B>

302	2	23	302	6	55	302	10	87
303	2	24	303	6	56	303	10	88
304	2	25	304	6	57	304	10	89
401	2	SEM VAGA	401	6	SEM VAGA	401	10	SEM VAGA
402	2	SEM VAGA	402	6	SEM VAGA	402	10	SEM VAGA
403	2	SEM VAGA	403	6	SEM VAGA	403	10	SEM VAGA
404	2	SEM VAGA	404	6	SEM VAGA	404	10	SEM VAGA
501	2	SEM VAGA	501	6	SEM VAGA	501	10	SEM VAGA
502	2	SEM VAGA	502	6	SEM VAGA	502	10	SEM VAGA
503	2	SEM VAGA	503	6	SEM VAGA	503	10	SEM VAGA
504	2	SEM VAGA	504	6	SEM VAGA	504	10	SEM VAGA
101	3	SEM VAGA	101	7	SEM VAGA	101	11	SEM VAGA
102	3	SEM VAGA	102	7	SEM VAGA	102	11	SEM VAGA
103	3	SEM VAGA	103	7	SEM VAGA	103	11	SEM VAGA
104	3	SEM VAGA	104	7	SEM VAGA	104	11	SEM VAGA
201	3	26	201	7	58	201	11	90
202	3	27	202	7	59	202	11	91
203	3	28	203	7	60	203	11	92
204	3	29	204	7	61	204	11	93
301	3	30	301	7	62	301	11	94
302	3	31	302	7	63	302	11	95
303	3	32	303	7	64	303	11	96
304	3	33	304	7	65	304	11	97
401	3	SEM VAGA	401	7	SEM VAGA	401	11	SEM VAGA
402	3	SEM VAGA	402	7	SEM VAGA	402	11	SEM VAGA
403	3	SEM VAGA	403	7	SEM VAGA	403	11	SEM VAGA
404	3	SEM VAGA	404	7	SEM VAGA	404	11	SEM VAGA
501	3	SEM VAGA	501	7	SEM VAGA	501	11	SEM VAGA

Continua no verso...



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





CNM: 093344.2.0261070-80

Valide aqui este documento

502	3	SEM VAGA	502	7	SEM VAGA	502	11	SEM VAGA
503	3	SEM VAGA	503	7	SEM VAGA	503	11	SEM VAGA
504	3	SEM VAGA	504	7	SEM VAGA	504	11	SEM VAGA
101	4	SEM VAGA	101	8	SEM VAGA	101	12	SEM VAGA
102	4	SEM VAGA	102	8	SEM VAGA	102	12	SEM VAGA
103	4	SEM VAGA	103	8	SEM VAGA	103	12	SEM VAGA
104	4	SEM VAGA	104	8	SEM VAGA	104	12	SEM VAGA
201	4	34	201	8	66	201	12	98
202	4	35	202	8	67	202	12	99
203	4	36	203	8	68	203	12	100
204	4	37	204	8	69	204	12	101
301	4	38	301	8	70	301	12	102
302	4	39	302	8	71	302	12	103
303	4	40	303	8	72	303	12	104
304	4	41	304	8	73	304	12	105
401	4	SEM VAGA	401	8	SEM VAGA	401	12	106
402	4	SEM VAGA	402	8	SEM VAGA	402	12	107
403	4	SEM VAGA	403	8	SEM VAGA	403	12	108
404	4	SEM VAGA	404	8	SEM VAGA	404	12	SEM VAGA
501	4	SEM VAGA	501	8	SEM VAGA	501	12	SEM VAGA
502	4	SEM VAGA	502	8	SEM VAGA	502	12	SEM VAGA
503	4	SEM VAGA	503	8	SEM VAGA	503	12	SEM VAGA
504	4	SEM VAGA	504	8	SEM VAGA	504	12	SEM VAGA

Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. **JOANA C. DA SILVA COSTA**
Substituta
Mat: 947810

AV - 3 - M - 261070 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 257634 em 01/07/2020 que: Pelo Requerimento de 17/06/2020, a proprietária, já qualificada, submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados,

Segue às fls. 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261070-80

MATRÍCULA 261070

DATA 17/12/2020

fls. 3 Cont. das fls. V.

tornando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa Substituta

AV - 4 - M - 261070 Mat. ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 257634 em 01/07/2020 que: De acordo com Requerimento de 17/06/2020 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 03/03/2020, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa Substituta

AV - 5 - M - 261070 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-9 da matrícula 257634 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 17/11/2020, RESIDENCIAL RIO SENA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ/MF sob o nº 33.001.731/0001-00, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - Df e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato: sendo o valor do financiamento de R\$ 20.645.000,00; Valor da Garantia Hipotecária de R\$34.409.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%A.A; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%A.A; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 947810

AV - 6 - M - 261070 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2502, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº696342 de 10/11/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 40841 AMX). Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 947810

AV - 7 - M - 261070 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/02/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº700431 de 10/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 38558 QZH). Rio de Janeiro,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B



Valide aqui este documento

17/05/2021. O OFICIAL
Joana C. F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat. 04/7010

R - 8 - M - 261070 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 25/02/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **VANDO DA SILVA DOMINGUES**, brasileiro, auxiliar de escritório, divorciado, identidade nº120242748, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 093.957.197-88, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$5.913,36, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$7.951,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2385352. (Prenotação nº700431, em 10/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 38559 QWZ). Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat. 04/7010

AV - 9 - M - 261070 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 25/02/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **VANDO DA SILVA DOMINGUES**, 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 nº700431 de 10/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 38560 QNC). Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat. 04/7010

R - 10 - M - 261070 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 25/02/2021, o adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA 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\$103.869,02, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 19/03/2021, no valor de R\$650,75, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº700431, de 10/05/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTB 38561 OGM) . Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat. 04/7010

AV - 11 - M - 261070 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/12/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0587/2021, de 20/12/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/201573/2013, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 20/12/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. (Prenotação nº706545 de 04/01/2022) (Selo de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261070-80

261070

17/12/2020

fls. 4
Cont. das fls. V.

fiscalização eletrônica nºEDTZ 43684 CBT). Rio de Janeiro, RJ, 11/01/2022. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

AV - 12 - M - 261070 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº449377/2024, de 12/01/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **VANDO DA SILVA DOMINGUES, CPF/MF sob o nº093.957.197-88**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", 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. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº723979 de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUS 97350 OHW. Ato concluído aos 03/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 13 - M - 261070 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº544682/2024, de 25/11/2024, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **VANDO DA SILVA DOMINGUES, CPF/MF sob o nº 093.957.197-88**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", 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. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº734115 de 26/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEETO 50817 LIV. Ato concluído aos 12/02/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 261070 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 01/04/2025, 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 matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, 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 nº2806442.
Prenotação nº738665 de 16/04/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 32784 VGG. Ato, concluído aos 26/05/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 15 - M - 261070 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



CKMM0933#42.026107076980

Valide aqui este documento

consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº **738665** de 16/04/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUO 32785 TQU. Ato concluído aos 26/05/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

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, 30/05/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:01h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 108,60	R\$ 2,17	R\$ 21,72	R\$ 5,43	R\$ 5,43	R\$ 6,51	R\$ 5,83	R\$ 2,87	R\$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUO 32786 LAX



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

CS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A5639-G82KR-GTCMV-ARE2B>