



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260754-58
MATRICULA DATA

260754

02/12/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- : Fração de 0,0020 que corresponderá ao Apartamento 308, do Bloco 12 do Prédio a ser construído sob o nº115 pela Rua Projetada 1, do Empreendimento residencial denominado " JARDIM DOS IPÊS III", a ser construído no Terreno designado por Lote 01 do PAL 49392, na Freguesia de Santa Cruz, com área de 22.565,85m², localizado a 37,59m, mais 22,78m em curva subordinada a um raio interno de 20,00m, concordando com o alinhamento da Estrada do Itá. Medindo: 49,70m de frente para a Rua Projetada 1 do PAA 7841; 259,62m à direita em quatro segmentos de: 21,46m, em curva subordinada a um raio interno de 162,25m, 18,88m em curva subordinada a um raio interno de 162,25m, ambos confrontando com o Lote 1 do PAL 49.009, mais 139,22m onde confronta com os Lotes 1 e 2 do PAL 49.009, em curva subordinada a um raio de 90,00m, mais 80,06m em curva subordinada a um raio interno de 90,00m, onde confronta parte com o Lote 2 do PAL 49.009, e parte com o Lote de Doação de Escola do PAL 49.009 de propriedade da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro; 32,71m de fundo, fazendo testada para a Rua Projetada 2 do PAA 12.652, em quatro segmentos de: 15,43m em curva subordinada a um raio externo de 252,00m, mais 1,98m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, mais 9,71m, mais 5,59m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAA 12.652; 250,67m à esquerda em quatro segmentos de: 84,51m, mais 25,01m, ambos confrontando com o Lote de Doação de Escola do PAL 49.392 de propriedade da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, mais 128,86m, mais 12,29m em curva subordinada a um raio externo de 122,00m, estes últimos dois segmentos fazendo testada para a Rua Projetada 1 do PAA 12.652 ; tendo o referido imóvel **Área Privativa Real** de: 40,54m²; **Área de Uso Comum** de: 22,70m²; **Área Total Real** de; 63,24m². Possuindo o empreendimento 54 vagas de garagem, sendo 15 (quinze) destinadas a Portadores de necessidades especiais (PNE), 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 sua utilização deverá ser regrada em assembleia de condomínio específica para o tema. Até que seja realizada referida Assembleia, a utilização das vagas será regrada por ordem de chegada.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. Adquirido o terreno por compra a SPE SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA, conforme escritura de 06/06/2017, do 12º Ofício de Notas desta cidade,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6FMG-VBRXW-4G6MD-A2R6Z>

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



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0260754-58

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-5 da matrícula 255688, memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 259715 em 10/12/2019, aditado sob o AV-5 da citada matrícula em 02/03/2020, PAL averbado sob o AV-6 da citada matrícula em 07/04/2020, retificação de metragens averbado sob o AV-7 da citada matrícula em 07/04/2020.....

AV - 1 - M - 260754 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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, 02/12/2020. O OFICIAL ^{Ana Paula da Silva} _{MATRÍCULA Nº 11784} _{Escrevente Autorizado}

AV - 2 - M - 260754 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 259715 em 10/12/2019, que: Pelo Requerimento de 14/06/2017 e conforme Termo de Urbanização nº005/2017, datado de 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 assumem 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/CGLE/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 inadimplência 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 ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6FMG-VBRXW-4G6MD-A2R6Z>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNM: 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260754-58

MATRÍCULA

DATA

260754

02/12/2020

fs. 2

Cont. das fs. V.

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, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 04/11794
Escritor Autorizado

AV - 3 - M - 260754 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 259715 em 10/12/2019 que: Pelo Requerimento de 29/11/2019, 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..Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 04/11794
Escritor Autorizado

AV - 4 - M - 260754 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 259715 em 10/12/2019 que: Pelo Requerimento de 29/11/2019 e pela declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 04/12/2019, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PRCMV, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 04/11794
Escritor Autorizado

AV - 5 - M - 260754 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-10 da matrícula 259715 em 08/09/2020: Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 11/08/2020, a proprietária já qualificada, deu em hipoteca a fração do imóvel desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/ME nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$15.518.885,34 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$29.079.000,00 (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 8,3000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 04/11794
Escritor Autorizado

AV - 6 - M - 260754 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 22/06/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0261/2021, de 21/06/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº06/702058/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 21/06/2021. 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 nº701676 de 22/06/2021) (Selo de

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6FMG-VBRXW-4G6MD-A2R6Z>

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

CNM: 093344.2.0260754-58

fiscalização eletrônica n°EDTZ 07923 RFC). Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Vinícius Coelho
Matrícula: 9413003
Escritor Autorizado

AV - 7 - M - 260754 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no requerimento de 22/09/2021, que hoje se arquivou. (Prenotação n°704691 de 15/10/2021) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 31238 DAH). Rio de Janeiro, RJ, 26/10/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Oficial Substituta
Matr.: 3417815

AV - 8 - M - 260754 - LOGRADOURO: Conforme certidão da SMU n°30662/2022 de 27/04/2022, hoje arquivados, verifica-se que: a antiga Rua Projetada 1 é atual **Rua Compositor Tunai**: foi reconhecida pelo Decreto n°48536, de 24/02/2021. (Prenotação n°709040 de 23/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 60572 BYY). Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Velloso
Matrícula: 9412234
Escritor Autorizado

R - 9 - M - 260754 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 18/04/2022, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **VANDERSON COBE DE OLIVEIRA**, brasileiro, auxiliar de escritório, solteiro, CNH n°07124818148, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o n°141.467.087-70, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$147.346,00. Isento do pagamento de Impostod de Transmissão conforme guia n°2475176. (Prenotação n°709040, de 23/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 60573 UPS). Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Velloso
Matrícula: 9412234
Escritor Autorizado

R - 10 - M - 260754 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo contrato datado de 18/04/2022, o adquirente deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$116.000,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 25/05/2022, no valor de R\$778,67, à taxa nominal de 6,5000%a.a., efetiva de 6,6971%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação n°709040, de 23/05/2022) (Selo de fiscalização Eletrônico n°EDTZ 60574 ALM). Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2022. O OFICIAL.

Allan Jorge A. Velloso
Matrícula: 9412234
Escritor Autorizado

AV - 11 - M - 260754 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício n°476840/2024, de 13/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **VANDERSON COBE DE OLIVEIRA, CPF/MF sob o n°141.467.087-70**, 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

Segue às fls. 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6FMG-VBRXW-4G6MD-A2R6Z>



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

CNN:093344.2.0260754-58

MATRÍCULA	DATA
260754	02/12/2020

forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **727241** de 14/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOH 39134 KID. Ato concluído aos 20/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 12 - M - 260754 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº 595051/2025, de 29/05/2025, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **VANDERSON COBE DE OLIVEIRA, CPF/MF sob o nº 141.467.087-70**, 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 nº **739786** de 03/06/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXF 46332 OYE. Ato concluído aos 08/08/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 13 - M - 260754 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 12/12/2025, 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 isento pela guia nº 2901864.

Prenotação nº **746039** de 22/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYL 52102 OMN. Ato concluído aos 28/01/2026 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 260754 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNEGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº **746039** de 22/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYL 52103 QSF. Ato concluído aos 28/01/2026 por Diego Mattos (94/14146).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6FMG-VBRXW-4G6MD-A2R6Z>

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



Valide aqui
este documento

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, 30/01/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:11h.

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

EEYL 52104 IAG



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

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K6FMG-VBRXW-4G6MD-A2R6Z>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

