



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0257465-31

MATRÍCULA  
257465

DATA  
22/01/2018

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** Fração de 0,002226 que corresponderá ao Apartamento 508 do Bloco 11 do Prédio a ser construído sob o nº551 da Rua dos Jesuítas, do Empreendimento denominado "Jardim dos Ipês I", a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49009, DE 2ª CATEGORIA, na Freguesia de Santa Cruz, com área total a ser construída de 21.180,49m<sup>2</sup>, medindo o terreno no todo 73,18m de frente para a Rua dos Jesuítas, mais 6,71m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Estrada Itá, por onde mede 124,81m, onde é atingido por uma FNA com 3,10m de largura, mais 22,78m em curva subordinada a um raio interno de 20,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1, por onde mede 37,59m; 126,22m de fundos em 3 segmentos de: 85,88m, mais 18,88m em curva subordinada a um raio externo de 162,25m, mais 21,46m confrontando com o lote 3 do PAL 49009 de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A; 97,68m a direita confrontando com o lote 2 do PAL 49009 de propriedade de Tenda Negócios Imobiliários S/A; tendo o referido imóvel Área Privativa de 41,45m<sup>2</sup>; Área de Uso Comum de 29,16m<sup>2</sup>; Área Total Real de 70,61m<sup>2</sup>; Possuindo o Empreendimento 115 vagas de estacionamento, todas descobertas e estão localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio.....

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede em São Paulo/SP, 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 12ºOfício de Notas desta cidade, Lº3472, 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-2 da matrícula 255.686, em 22/06/2017.....

**AV - 1 - M - 257465 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 255686, em 20/06/2017 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

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrarres.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f0aa088f-fa6b-4082-a48b-b0a536770ec1

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPPE EDUARDO AFFONSO MARCOS DA SILVA - 20/08/2024 13:35

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/CGLF/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 da 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 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, 22/01/2018. O

Joana C.F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**AV - 2 - M - 257465 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 255686 em 22/06/2017 que: De acordo com Requerimento de 21/06/2017, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 25/04/2017, 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 - Faixa 3, tendo como limite máximo de valor de venda das unidades habitacionais o valor de R\$200.000,00, se comprometendo ainda a não alienar qualquer das unidades por valor superior a esse decalrado, por não se enquadrar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFIC

Joana C.F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**AV - 3 - M - 257465 - GRAVAME:** Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 255686 em 26/06/2017 que: 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, 22/01/2018. O OFIC

Joana C.F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat. 9417810

**AV - 4 - M - 257465 - AFETAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 255686 em 20/07/2017 que: Pelo Instrumento Particular de 07/07/2017, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. 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

e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(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 convencionado 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 assinado pelas- partes interessadas e por mim, Heliete Costa Soares, gerente, matrícula 11/156.864-1, que o escrevi. por haver sido designada para este fim. Dispensada a apresentação de testemunhas, nos termos da Lei 6.952/1981. (Prenotação nº 674615 de 03/10/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECUA 30062 QSU). Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**AV - 9 - M - 257465** Mat. 257465 **DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-7, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 22/10/2018, que hoje se arquivou. (Prenotação nº 675499 de 31/10/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECUA 33306 WJX). Rio de Janeiro, RJ, 22/11/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**R - 10 - M - 257465 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 22/10/2018, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **EDVANIA LOPES DE FREITAS**, brasileira, solteira, maior, identidade nº 100907500, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 073.644.297-94, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$123.824,80 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.459,48, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.644,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2218302 (Prenotação nº 675499, em 31/10/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECUA 33307 EJZ). Rio de Janeiro, RJ, 22/11/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa  
Substituta

**AV - 11 - M - 257465 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 22/10/2018, objeto do R-10, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite à compradora **EDVANIA LOPES DE FREITAS**, já qualificada, negociar o imóvel desta

Continua no verso...

matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (**Prenotação nº675499 de 31/10/2018**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºECUA 33308 FUG**). Rio de Janeiro, RJ, 22/11/2018. O OFICIAL *Josiana C. F. da Silveira Costa* Substituta

**R - 12 - M - 257465 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 22/10/2018, a adquirente do R-10, 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\$77.248,73, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 22/11/2018, no valor de R\$429,76, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº675499, de 31/10/2018**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºECUA 33309 GEK**). Rio de Janeiro, RJ, 22/11/2018. O OFICIAL *Josiana C. F. da Silveira Costa* Substituta

**AV - 13 - M - 257465 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 31/05/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0011/2019, de 29/05/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280002/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 29/05/2019. 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 nº680739 de 13/06/2019**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDAV 48505 LGI**). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2019. O OFICIAL *Josiana C. F. da Silveira Costa* Substituta

**AV - 14 - M - 257465 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº425268/2023 de 30/10/2023, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado '**NEGATIVO**' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital da devedora fiduciante EDVANIA LOPES DE FREITAS, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 073.644.297-94, residente Rio de Janeiro/RJ, Publicados em 08/12/2023, 11/12/2023 e 12/12/2023, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97. Prenotação nº**721019** de 31/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 33225 QFL. Ato concluído aos 09/01/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 15 - M - 257465 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 28/06/2024, 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 matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, 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 nº2704478, em 28/06/2024. Prenotação nº729247 de 15/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 78017 IZE. Ato concluído aos 15/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 16 - M - 257465 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº729247 de 15/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 78018 DJS. Ato concluído aos 15/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

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, 19/08/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:31h.

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\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEPH 78019 FPE



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

VSS-