



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
 CNS 09334-4
 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260707-05 MATRÍCULA	DATA
260707	02/12/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- : Fração de 0,0020 que corresponderá ao Apartamento 301, do Bloco 11 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: 22,71m²; **Área Total Real** de; 63,25m². 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.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.dor.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 441e5266-47dc-4b4c-aa57-7197a3d877e

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado
 www.registradores.onr.org.br
 Certidão emitida pelo SREI

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

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 - 260707 - 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.

APS
Ana Paula da Silva
Matricula: 9411794
Escrivente Autorizado

AV - 2 - M - 260707 - 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 n°005/2017, datado de 02.06.2017, lavrado às fls.050/050v do Livro n°05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão n°085.310, datada de 02.06.2017, verifica-se que de acordo com o processo Processo n°02/000.074/2010 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/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 de execução, com apoio no parágrafo 2° artigo 2° da Lei Federal n°6.830, 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



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260707-05

MATRICULA

DATA

260707

02/12/2020

fls. 2.

Cont. das fls. 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: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 3 - M - 260707 - 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: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 4 - M - 260707 - 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 - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 5 - M - 260707 - 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/MF 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\$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: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 6 - M - 260707 - 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 nº 06/702058/2019, 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 nº 41/2013, publicado no

Continua no verso...

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

D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação n°701676 de 22/06/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 07876 PGB**). Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Bordini Coelho
Matrícula: 1943003
Escritor Autorizado

AV - 7 - M - 260707 - 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 13/12/2021, que hoje se arquivou. (Prenotação n°706913 de 10/02/2022) (Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 47884 YFI). Rio de Janeiro, RJ, 17/02/2022. O OFICIAL

Allen Inácio Velloso
Matrícula: 1943003
Escritor Autorizado

R - 8 - M - 260707 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 13/12/2021, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **GABRIEL GARCIA DA SILVA**, brasileiro, auxiliar de escritório, solteiro, identidade n°133718668, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o n° 096.971.627-35, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$141.528,25. (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$9.561,45). Isento do pagamento do Imposto de Transmissão, conforme guia 2449827. (**Prenotação n°706913, de 10/02/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica EDTZ 47885 BMF**). Rio de Janeiro, RJ, 17/02/2022. O OFICIAL.

Allen Inácio Velloso
Matrícula: 1943003
Escritor Autorizado

AV - 9 - M - 260707 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 13/12/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **GABRIEL GARCIA DA SILVA**, 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 n°706913 de 10/02/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 47886 SGF**). Rio de Janeiro, RJ, 17/02/2022. O OFICIAL

Allen Inácio Velloso
Matrícula: 1943003
Escritor Autorizado

R - 10 - M - 260707 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo contrato datado de 13/12/2021, o adquirente deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$80.641,80, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 12/01/2022, no valor de R\$437,15, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação n°706913, de 10/02/2022**) (**Selo de fiscalização Eletrônico n°EDTZ 47887 YUJ**). Rio de Janeiro, RJ, 17/02/2022. O OFICIAL.

Allen Inácio Velloso
Matrícula: 1943003
Escritor Autorizado

AV - 11 - M - 260707 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício n°441466/2023, de 21/12/2023, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0260707-05

MATRÍCULA

260707

DATA

02/12/2020

Já qualificada, foi intimado o devedor **GABRIEL GARCIA DA SILVA, CPF/ME sob o nº 096.971.627-35**, 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 **722959** de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUT 01354 **Elaine S. dos Santos** concluído aos 11/03/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).
Escritura Autorizada
Matr. 94/4861

AV - 12 - M - 260707 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 27/06/2024, 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/ME 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 nº 2703485, em 24/06/2024.

Prenotação nº **729216** de 15/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 78498 QMY. Ato concluído aos 16/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 13 - M - 260707 - 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 nº **729216** de 15/07/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 78499 TXX. Ato concluído aos 16/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 20/08/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:03h.

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 78500 WFG



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

MFA-

o.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec