



Valide aqui
este documento



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

CNM: 092344-2-0258955-23 DATA

258955

17/07/2019

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,004167 que corresponderá ao Apartamento 502 do Bloco 01 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 de 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 a 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 (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 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 a SPE SANTA CRUZ RESIDENCIAL LTDA, conforme escritura de 06/06/2017, do 12º Ofício 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-5 da matrícula 255.687, em 01/11/2018.....

AV - 1 - M - 258955 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C S2º, 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, 17/07/2019. O OFICIAL.

Alexis M. Cavalcanti de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIR
Mat.: 90/334

AV - 2 - M - 258955 - 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...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>

CNM: 093344.2.0258955-23

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/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 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, 17/07/2019. O OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIR

Mat. 901334

AV - 3 - M - 258955 - RERRATIFICAÇÃO 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 RERRATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO lavrado às fls.074/080 do livro nº 05 de Folhas Soltas hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o Termo de Urbanização objeto do AV-2 desta matrícula para constar corretamente as seguintes alterações: PRIMEIRA: O(s) OUTORGANTE(S) é(são) senhor(res) e possuidor(res), livre e desembaraçado de quaisquer ônus judicial ou extrajudicial do terreno designado por lotes 1,2 e 3 do PAL 49.009,

Segue às fls.2



Valide aqui
este documento

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNMAT003344-2-0258955-23 DATA

258955

17/07/2019

fls. 2

Cont. das fls. V.

situados na Rua dos Jesuitas, registrado no 4º Ofício do Registro de Imóveis PARÁGRAFO PRIMEIRO: Ficam retificados os proprietários e as Clausulas 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. 1º Etapa: a Estrada Itá, em toda a sua largura (18.00m), na extensão de 210,00m (duzentos e dez metros), correspondentes à distância da Rua Almadina 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; 2º 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/SUBU/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 a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1º Etapa; e no lote 3 do PAL 49.009, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro descrito na 2º 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) obrigá(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, 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>

CNM: 093344.2.0258955-23

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. Rio de Janeiro, RJ, 17/07/2019. O OFICIAL

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIR
Mat.: 90/334

AV - 4 - M - 258955 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 255687 em 01/11/2018, que: De acordo com Requerimento de 17/10/2018, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 08/10/2018, verifica-se que o Memorial de Incorporação citado na aquisição do imóvel desta matrícula está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009 - (Faixa 1,5 e 2) (R\$200.000,00), se comprometendo ainda a não alienar qualquer das unidades por valor superior a esse declarado, por não se enquadrar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, a construtora se compromete a atender no projeto arquitetônico as exigências das Normas Brasileiras quanto à acessibilidade para todas as áreas comuns e, para as unidades adaptáveis, a empresa apresentará comprovação da exequibilidade estrutural que permita as adaptações, caso se constate a existência de demanda por adquirente com deficiência ou mobilidade reduzida, observado o mínimo de 3% do total das unidades enquadradas no PMCMV existentes no referido empreendimento, salvo se houver Legislação Municipal ou Estadual Específica prevendo percentual diverso, caso em que este prevalecerá. Rio de Janeiro, RJ, 17/07/2019. O OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIR
Mat.: 90/334

AV - 5 - M - 258955 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-7 da matrícula 255687 em 01/11/2018 que: Pelo Requerimento de 17/10/2018, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A já qualificada, submeteu-se 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/07/2019. O OFICIAL.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis - 4º RGIR
Mat.: 90/334

AV - 6 - M - 258955 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-8 da matrícula 255687 em 03/04/2019 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 21/02/2019, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em hipoteca 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\$12.816.359,74 (incluído neste valor outros



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RIO DE JANEIRO - RJ

Livro nº 2

CNM 093344-2-0258955-23 DATA

258955

17/07/2019

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.

M. Cavichini T. de Siqueira
Registro de Imóveis - 4º RGIR

AV - 7 - M - 258955 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 12/04/2019, que hoje se arquivava. (Prenotação nº 681939 de 17/07/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDBZ 76461 CWP). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL.

M. Cavichini T. de Siqueira
Registro de Imóveis - 4º RGIR
Mat.: 90/334

R - 8 - M - 258955 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 12/04/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **LUCAS DOS SANTOS FERREIRA**, brasileiro, operador de loja, solteiro, CPF/MF sob o nº 162.136.267-19, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$109.546,68 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$38.429,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2264986. (Prenotação nº 681939, em 17/07/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDBZ 76462 VUE). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL.

M. Cavichini T. de Siqueira
Registro de Imóveis - 4º RGIR
Mat.: 90/334

R - 9 - M - 258955 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 12/04/2019, 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\$66.116,68, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 12/05/2019, no valor de R\$370,82, à taxa nominal de 5,00% a.a., efetiva de 5,1161% a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 681939, de 17/07/2019) (Selo de fiscalização Eletrônico nº EDBZ 76463 ZQH). Rio de Janeiro, RJ, 24/07/2019. O OFICIAL.

M. Cavichini T. de Siqueira
Registro de Imóveis - 4º RGIR

AV - 10 - M - 258955 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/03/2020, capeando a Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 80/0007/2020, de 19/03/2020, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 02/280001/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>

CNM: 093344.2.0258955-23

concedido em 18/03/2020. 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 nº691558 de 22/04/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDEQ 51231 NID). Rio de Janeiro, RJ, 29/04/2020. O OFICIAL

Joana Z. F. da Silva Costa
Substituta
Mat: 9417810

AV - 11 - M - 258955 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº554552/2024 de 27/12/2024, 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 do(a) devedor(a) fiduciante **LUCAS DOS SANTOS FERREIRA, CPF/MF sob o nº 162.136.267-19**, Publicados em 14/05/2025, 15/05/2025 e 16/05/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº735320 de 27/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 28367 AZL. Ato concluído aos 12/06/2025 por Clinger Brasil (Mat. TURJ 94/20454).

AV - 12 - M - 258955 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 21/07/2025, 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 nº2841663 em 10/07/2025. Prenotação nº741482 de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 50570 PDB. Ato concluído aos 01/09/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 13 - M - 258955 - 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 nº741482 de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 50571 VWQ. Ato concluído aos 01/09/2025 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...



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, 02/09/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:07h.

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

EEXF 50572 OIB



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/ZVML8-L8TKT-U9EYR-U8M9J>