Valide aqui
este documento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL **Fração de 0,002120 que corresponderá ao Apartamento 203 do Bloco 1 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 21.180,49m2, 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 39,47m2; Área de Uso Comum de 27,77m2; Área Total Real de 67,24m2; 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 matricula 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 - 257102 - 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...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 Munícipio 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 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 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 OFICIAL.

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

AV - 2 - M - 257102 - 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 OFICIAL.

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

AV - 3 - M - 257102 - 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 §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, 22/01/2018. O OFICIAL.

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

AV - 4 - M - 257102 - 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

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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, 22/01/2018. O OFICIAL.

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

AV - 5 - M - 257102 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-6 da matrícula 255686, em 01/09/2017 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 30/06/2017, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A já qualificada, deu em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF 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$13.142.479,78; Valor da Garantia Hipotecária de R$17.348.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8.30000%; demais condições constantes do título.Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL.

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

AV - 6 - M - 257102 - 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 27/11/2017, que hoje se arquiva. (Prenotação nº664531 de 16/01/2018) (Selo de fiscalização eletrônica nºECIW 51220 NNG). Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL.

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

R - 7 - M - 257102 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 27/11/2017, a proprietária já qualificada,vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **1) URICH SILVA DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, vendedor, solteiro, maior, identidade nº 247222789, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 151.461.557-63, residente nesta cidade e **2)CARLOS RENATO VIANA DA SILVA**, brasileiro, estagiário, solteiro, maior, identidade nº CNH065036177295, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 165.821.097-23, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$144.000,00(sendo com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$20.021,00). Isento de imposto de

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

transmissão, conforme guia n°2160622.(Prenotação n°664531 16/01/2018) (Selo de fiscalização eletrônica n°ECIW 51221 YBM). de Janeiro, RJ, 22/01/2018. O OFICIAL

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

R - 8 - M - 257102 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 27/11/2017, os adquirentes do R-7, deram 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R$106.479,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 27/12/2017, no valor de R$560,66, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação n°664531, de 16/01/2018)(Selo de fiscalização Eletrônico n°ECIW 51222 JPF)** . Rio de Janeiro, RJ, 22/01/2018.O OFICIAL

LUCIANO PULLIG SAMPAIO
Escrevente Autorizado
MAT. 94/1559

AV - 9 - M - 257102 - RERRATIFICAÇÃO DO TERMO DE URBANIZAÇÃO: Pelo requerimento de 09/10/2018, capeando certidão da SMU n°085433, emitida 14/09/2018, Termo de Urbanização n°014/2018, 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 n° 05 de Folhas Soltas hoje arquivado, verifica-se que fica rerratificado o Termo de Urbanização objeto 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, situados na Rua dos Jesuitas, registrado no 4° 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. 1° 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 Jesuítas; 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 | do PAL 49.009, conforme PAA 6.705, 7.819 e 7.841; 2° 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

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

de urbanização e aceitação dos logradouros descritos na 1° Etapa; e no lote 3 do PAL 49.009, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro descrito na 2° 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 n° 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) obriga(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 n° 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 Lei6.952/1981. **(Prenotação n°674615 de 03/10/2018)(Selo de fiscalização eletrônica n°**ECSD 88459 RKU).Rio de Janeiro, RJ, 29/10/2018. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417816

AV - 10 - M - 257102 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 11/03/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n°80/0004/2019, de 28/02/2019, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°02/280002/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em 28/02/2019.**Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ n°41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. **(Prenotação n°679065 de 18/03/2019)(Selo de fiscalização eletrônica n°ECXP 74117 XTT).** Rio de Janeiro, RJ, 25/03/2019.O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 9417816

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV - 11 - M - 257102 - CANCELAMENTO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do **ofício n°449249/2024 de 07/06/2024**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.
Prenotação n°**723901** de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EDOH 39093 GBL. Ato concluído aos 20/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 12 - M - 257102 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 05/11/2025, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado ''NEGATIVO''** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1° do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante URICH SILVA DE ALBUQUERQUE, CPF/MF sob o n° 151.461.557-63, , CARLOS RENATO VIANA DA SILVA, CPF/MF sob o n° 165.821.097-23, Publicados em 24/03/2026, 25/03/2026 e 26/03/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação n°744816 de 11/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EEZR 98414 XQZ. Ato concluído aos 14/05/2026. Assinado digitalmente por Clinger Esteves de Oliveira Brasil, Escrevente, Mat. TJRJ 94/20454. -

AV - 13 - M - 257102 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 18/06/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7°, 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, CNPJ/MF sob o n° 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia n°2970010.
Prenotação n°751215 de 23/06/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EFDB 92009 HMN. Ato concluído aos 04/09/2026. Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente, Mat. TJRJ 94/23848. - - - - -

AV - 14 - M - 257102 - 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 n°**751215** de 23/06/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EFDB 92010 NNI. Ato concluído aos 04/09/2026. Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente, Mat. TJRJ 94/23848. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, RJ, 04/09/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:10h.

Emolumentos.....:**R$124,08** Fundgrat.....:**R$2,48** Lei 3217.....:**R$24,81** Fundperj.....:**R$10,54** Funperj.....:**R$10,54** Funarpen.....:**R$7,44** Selo Eletrônico.....:**R$3,27** Funpgalerj.....:**R$1,24** Funpgt.....:**R$1,24** Fundac.....:**R$1,24** ISS.....:**R$6,66** Total.....:**R$193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFDB 92011 RYQ** Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/ MLC -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YG7EB-SDAF8-JHUP4-XXPE7

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar