Valide aqui
este documento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- : Fração de 0,0020 que corresponderá ao Apartamento 406, do Bloco 04 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**: 22,72m2; **Área Total Real de**; 63,26m2. 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 12°Ofício de Notas desta cidade,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A4ZG-84Y65-KBPTX-VBJHN

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

L°3472, 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-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 - 260295 - 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, 24/08/2020. O OFICIAL

Joana C. Dia Silveira Costa
Substituta
Mat.: 04/7810

AV - 2 - M - 260295 - 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 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

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A4ZG-84Y65-KBPTX-VBJHN

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

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, 24/08/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 3 - M - 260295 - 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, 24/08/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 4 - M - 260295 - 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, 24/08/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 5 - M - 260295 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-8 da matrícula 259715 em 07/04/2020: Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 20/02/2020, 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 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$26.836.608,04 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R$43.686.000,00 (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, 24/08/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 6 - M - 260295 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 24/07/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº694829 de 09/09/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 19966 ASF). Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A4ZG-84Y65-KBPTX-VBJHN

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

R - 7 - M - 260295 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 24/07/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **THAINA COSTA DA SILVA**, brasileira, recepcionista, solteira, identidade nº246971626, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº158.912.987-32, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$111.544,58(sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R$4.167,19, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$44.577,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2336938.(Prenotação nº694829, em 09/09/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 19967 XQV). Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2020. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

AV - 8 - M - 260295 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 24/07/2020, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **THAINA COSTA DA SILVA**, já qualificada, 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 nº694829 de 09/09/2020)(Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 19968 BZL)**.Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2020. O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

R - 9 - M - 260295 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 24/07/2020, a adquirente do R-7, deu 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R$60.520,39, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/08/2020, no valor de R$323,20, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº694829, de 09/09/2020)(Selo de fiscalização Eletrônico nºEDLL 19969 IDV)** . Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2020.O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Substituta Mat.: 94/7810

AV - 10 - M - 260295 - 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 fiscalização eletrônica nºEDTZ 07609 QAB)**. Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021.O OFICIAL Joana C. F. da Silveira Costa Oficial Substituta Mat.: 94/7810

AV - 11 - M - 260295 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A4ZG-84Y65-KBPTX-VBJHN

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

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 nº523147/2024 de 23/01/2025**, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.
Prenotação nº**732220** de 30/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 29966 DCM. Ato concluído aos 05/02/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 12 - M - 260295 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº657175/2025, de 30/12/2025, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **THAINA COSTA DA SILVA, CPF/MF sob o nº 158.912.987-32,** 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 nº746390 de 05/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 85842 QIG. Ato concluído aos 24/02/2026. Assinado digitalmente por Clinger Esteves de Oliveira Brasil, Escrevente, Mat. TJRJ 94/20454. - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV - 13 - M - 260295 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 10/04/2026, 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 Brasilia - 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2940812.
Prenotação nº749457 de 29/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98829 XUZ. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente, Mat. TJRJ 94/23848. -

AV - 14 - M - 260295 - 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.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A4ZG-84Y65-KBPTX-VBJHN

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

Prenotação nº**749457** de 29/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98830 AIG. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente, Mat. TJRJ 94/23848. -

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, 22/05/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:29h.

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 **EEZR 98831 LVS** 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/5A4ZG-84Y65-KBPTX-VBJHN

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