



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260954-40

MATRICULA
260954

DATA
17/12/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00431 que corresponderá ao Apartamento 303 do Bloco 01 do Prédio a ser construído sob o nº118 da Rua Ibirarema, do empreendimento residencial denominado "RESIDENCIAL RIO SENA" a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49029, de 3ª Categoria, com área de 11.640,67m²; na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 50,00m de frente para a Estrada Visconde de Sinimbu em dois segmentos de: 26,87m, mais 23,13m em curva subordinada a um raio interno de 400,00m, 32,40m de fundos onde faz testada para a Rua Ibirarema, 208,00m a direita, 219,35m à esquerda em três segmentos de: 171,50m, mais 17,50m, mais 30,35m, localizado a 111,00m do encontro da Rua Visconde de Sinimbu com a Estrada de Santa Eugênia, confrontando a direita com os lotes 34 e 15 da Quadra 05 do PAL 5822, a esquerda com o lote 17 da Quadra 15 do PAL 5822 e nos fundos com a Rua Ibirarema. tendo o referido imóvel **Área Privativa Coberta Padrão** de: 43,22m²; **Área Coberta Padrão Diferente/descoberta** de 12,50m²; **Área Privativa Real Total** de: 55,72m²; **Área de Uso Comum** de 29,96m²; **Área Total Real** de 85,68m². Possuindo o empreendimento 108 vagas de veículos.....
CADASTRO: Inscrição Municipal nº3006798-7(M.P) e CL nº01598-2.....
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA- RESIDENCIAL RIO SENA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº33.001.731/0001-00. Adquirido o terreno por compra a NOVA TERRA INCORPORAÇÕES LTDA EPP, conforme escritura de 17/06/2020, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº5946, fls.153/155, registrada sob o R-3 da matrícula 257634, em 01/07/2020, memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 257634 em 01/07/2020.....
AV - 1 - M - 260954 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: 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, 17/12/2020. O OFICIAL,

Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escritor Autorizado

AV - 2 - M - 260954 - VAGAS DE GARAGEM : Conforme memorial de incorporação registrado sob o sob o R-4 da matrícula 257634 em 01/07/2020, fica aditada a presente matrícula para constar as seguintes informações com relação a vaga de garagem do empreendimento residencial "Residencial Rio Sena": A incorporadora declara que a garagem do empreendimento Residencial Rio Sena comporta 108 (cento e oito), vagas externas, descobertas, destinadas para o estacionamento de veículos de tamanho médio, distribuídos em planta elucidativa integrante do memorial de incorporação aprovada pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro - RJ, sendo de uso exclusivo dos proprietários. As vagas de garagem estão situadas na área de uso

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0260954-40

comum do empreendimento e **são vinculadas aos seguintes apartamentos**, conforme tabela a seguir, Ficando estabelecido que as vagas de garagem **não** podem ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio (art. 1.331, 8 1º, do Código Civil).....

Aptº.	Bloco	Vaga	Aptº.	Bloco	Vaga	Aptº.	Bloco	Vaga
101 PNE	1	10	101	5	SEM VAGA	101	9	SEM VAGA
102 PNE	1	11	102	5	SEM VAGA	102	9	SEM VAGA
103 PNE	1	12	103	5	SEM VAGA	103	9	SEM VAGA
104 PNE	1	13	104	5	SEM VAGA	104	9	SEM VAGA
201	1	1	201	5	42	201	9	74
202	1	2	202	5	43	202	9	75
203	1	3	203	5	44	203	9	76
204	1	4	204	5	45	204	9	77
301	1	5	301	5	46	301	9	78
302	1	6	302	5	47	302	9	79
303	1	7	303	5	48	303	9	80
304	1	8	304	5	49	304	9	81
401	1	9	401	5	SEM VAGA	401	9	SEM VAGA
402	1	SEM VAGA	402	5	SEM VAGA	402	9	SEM VAGA
403	1	SEM VAGA	403	5	SEM VAGA	403	9	SEM VAGA
404	1	SEM VAGA	404	5	SEM VAGA	404	9	SEM VAGA
501	1	SEM VAGA	501	5	SEM VAGA	501	9	SEM VAGA
502	1	SEM VAGA	502	5	SEM VAGA	502	9	SEM VAGA
503	1	SEM VAGA	503	5	SEM VAGA	503	9	SEM VAGA
504	1	SEM VAGA	504	5	SEM VAGA	504	9	SEM VAGA
101 PNE	2	14	101	6	SEM VAGA	101	10	SEM VAGA
102 PNE	2	15	102	6	SEM VAGA	102	10	SEM VAGA
103 PNE	2	16	103	6	SEM VAGA	103	10	SEM VAGA
104 PNE	2	17	104	6	SEM VAGA	104	10	SEM VAGA
201	2	18	201	6	50	201	10	82
202	2	19	202	6	51	202	10	83
203	2	20	203	6	52	203	10	84
204	2	21	204	6	53	204	10	85
301	2	22	301	6	54	301	10	86

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>



Valide aqui
este documento



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260954-40

MATRICULA

260954

DATA

17/12/2020

fls. 2

Cont. das fls. V.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>

302	2	23	302	6	55	302	10	87
303	2	24	303	6	56	303	10	88
304	2	25	304	6	57	304	10	89
401	2	SEM VAGA	401	6	SEM VAGA	401	10	SEM VAGA
402	2	SEM VAGA	402	6	SEM VAGA	402	10	SEM VAGA
403	2	SEM VAGA	403	6	SEM VAGA	403	10	SEM VAGA
404	2	SEM VAGA	404	6	SEM VAGA	404	10	SEM VAGA
501	2	SEM VAGA	501	6	SEM VAGA	501	10	SEM VAGA
502	2	SEM VAGA	502	6	SEM VAGA	502	10	SEM VAGA
503	2	SEM VAGA	503	6	SEM VAGA	503	10	SEM VAGA
504	2	SEM VAGA	504	6	SEM VAGA	504	10	SEM VAGA
101	3	SEM VAGA	101	7	SEM VAGA	101	11	SEM VAGA
102	3	SEM VAGA	102	7	SEM VAGA	102	11	SEM VAGA
103	3	SEM VAGA	103	7	SEM VAGA	103	11	SEM VAGA
104	3	SEM VAGA	104	7	SEM VAGA	104	11	SEM VAGA
201	3	26	201	7	58	201	11	90
202	3	27	202	7	59	202	11	91
203	3	28	203	7	60	203	11	92
204	3	29	204	7	61	204	11	93
301	3	30	301	7	62	301	11	94
302	3	31	302	7	63	302	11	95
303	3	32	303	7	64	303	11	96
304	3	33	304	7	65	304	11	97
401	3	SEM VAGA	401	7	SEM VAGA	401	11	SEM VAGA
402	3	SEM VAGA	402	7	SEM VAGA	402	11	SEM VAGA
403	3	SEM VAGA	403	7	SEM VAGA	403	11	SEM VAGA
404	3	SEM VAGA	404	7	SEM VAGA	404	11	SEM VAGA
501	3	SEM VAGA	501	7	SEM VAGA	501	11	SEM VAGA

Continua no verso...

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/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>

CNM: 093344.2.0260954-40

502	3	SEM VAGA	502	7	SEM VAGA	502	11	SEM VAGA
503	3	SEM VAGA	503	7	SEM VAGA	503	11	SEM VAGA
504	3	SEM VAGA	504	7	SEM VAGA	504	11	SEM VAGA
101	4	SEM VAGA	101	8	SEM VAGA	101	12	SEM VAGA
102	4	SEM VAGA	102	8	SEM VAGA	102	12	SEM VAGA
103	4	SEM VAGA	103	8	SEM VAGA	103	12	SEM VAGA
104	4	SEM VAGA	104	8	SEM VAGA	104	12	SEM VAGA
201	4	34	201	8	66	201	12	98
202	4	35	202	8	67	202	12	99
203	4	36	203	8	68	203	12	100
204	4	37	204	8	69	204	12	101
301	4	38	301	8	70	301	12	102
302	4	39	302	8	71	302	12	103
303	4	40	303	8	72	303	12	104
304	4	41	304	8	73	304	12	105
401	4	SEM VAGA	401	8	SEM VAGA	401	12	106
402	4	SEM VAGA	402	8	SEM VAGA	402	12	107
403	4	SEM VAGA	403	8	SEM VAGA	403	12	108
404	4	SEM VAGA	404	8	SEM VAGA	404	12	SEM VAGA
501	4	SEM VAGA	501	8	SEM VAGA	501	12	SEM VAGA
502	4	SEM VAGA	502	8	SEM VAGA	502	12	SEM VAGA
503	4	SEM VAGA	503	8	SEM VAGA	503	12	SEM VAGA
504	4	SEM VAGA	504	8	SEM VAGA	504	12	SEM VAGA

Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL **Paula da Silva**

Matrícula: 94/11794

Escrevente Autorizado

AV - 3 - M - 260954 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 257634 em 01/07/2020 que: Pelo Requerimento de 17/06/2020, 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. 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,

Segue às fls.3



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260954-40

MATRICULA

260954

DATA

17/12/2020

fls. 3

Cont. das fls. V.

tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 23/11/2020. O OFICIAL.

Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 4 - M - 260954 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 257634 em 01/07/2020 que: De acordo com Requerimento de 17/06/2020 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 03/03/2020, 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, 17/12/2020. O OFICIAL.

Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 5 - M - 260954 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-9 da matrícula 257634 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 17/11/2020, RESIDENCIAL RIO SENA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, CNPJ/MF sob o nº 33.001.731/0001-00, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a **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 do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato: sendo o valor do financiamento de R\$ 20.645.000,00; Valor da Garantia Hipotecária de R\$34.409.000,00; Sistema de Amortização: **SAC**; Prazo Total de Construção/Legalização: **36 meses**; Prazo Total de Amortização: **24 meses**; Taxa de Juros nominal de **8.0000%A.A**; Taxa de Juros Efetiva de **8.3000%A.A**; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL.

Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 6 - M - 260954 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2502, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº696342 de 10/11/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 40725 UYR). Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2020. O OFICIAL.

Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 7 - M - 260954 - 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 10/03/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº700002 de 20/04/2021)

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>

CNM: 093344.2.0260954-40

(Selo de fiscalização eletrônica nºEDRA 04459 AWG). Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2021. O OFICIAL da Silva Costa

Oficial Substituta
Matr.: 94/7810

R - 8 - M - 260954 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 10/03/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **DAVID BICHARA NASCIMENTO**, brasileiro, barbeiro, solteiro, identidade nº283295129, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 155.211.117-27, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00. Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2385305. (Prenotação nº700002, em 20/04/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDRA 04460 DVX). Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2021. O OFICIAL da Silva Costa

Oficial Substituta
Matr.: 94/7810

R - 9 - M - 260954 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 10/03/2021, o adquirente 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\$115.200,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 02/04/2021, no valor de R\$903,20, à taxa nominal de 8,1600%a.a., efetiva de 8,4722%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº700002, de 20/04/2021) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDRA 04461 AVW). Rio de Janeiro, RJ, 27/04/2021. O OFICIAL da Silva Costa

Oficial Substituta
Matr.: 94/7810

AV - 10 - M - 260954 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/12/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0587/2021, de 20/12/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/201573/2013, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 20/12/2021. 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 nº706545 de 04/01/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 43568 BVD). Rio de Janeiro, RJ, 11/01/2022. O OFICIAL da Silva Costa

Matrícula: 94/10046
Escritório Autorizado

AV - 11 - M - 260954 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº563962/2025, de 05/02/2025, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **DAVID BICHARA NASCIMENTO**, CPF/MF sob o nº 155.211.117-27, 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.

Segue às fls.2



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0260954-40

MATRÍCULA
260954

DATA
17/12/2020

Prenotação nº 736724 de 20/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EETO 53408 IVG. Ato concluído aos 25/04/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 12 - M - 260954 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 09/03/2026, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante DAVID BICHARA NASCIMENTO, CPF/MF sob o nº 155.211.117-27, Publicados em 28/04/2026, 29/04/2026 e 30/04/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº 748187 de 11/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEZS 03190 CUW. Ato concluído aos 11/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 13 - M - 260954 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 22/07/2026, 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, 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 nº 2982961 em 15/07/2026.

Prenotação nº 752515 de 28/07/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCE 81637 OEK. Ato concluído aos 07/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 14 - M - 260954 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNEGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº 752515 de 28/07/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCE 81638 UIE. Ato concluído aos 07/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y75DA-GZWJW-P2V47-KVP52>

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/Y75DA-GZW-JW-P2V47-KVP52>

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, 10/08/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:19h.

Emolumentos.....:R\$124,08	Poder Judiciário - TJERJ
Fundgrat.....:R\$2,48	Corregedoria Geral de Justiça
Lei 3217.....:R\$24,81	Selo de Fiscalização Eletrônico
Fundperj.....:R\$10,54	EFCE 81639 WOK
Funperj.....:R\$10,54	
Funarpen.....:R\$7,44	Consulte a validade do selo em:
Selo Eletrônico.....:R\$3,27	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/
Funpgalerj.....:R\$1,24	MLC -
Funpgt.....:R\$1,24	
Fundac.....:R\$1,24	
ISS.....:R\$6,66	
Total.....:R\$193,54	