



5. Onr

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

...onr



60900-05-115-2



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 063344

Livro nº 2 - Registro Geral

ENM983244-2-0366829-69 DNTA

266829

21/12/2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GFCY-3WDT9-D7RH3-EKF3C>

404	1	SEM VAGA	404	2	SEM VAGA	404	3	SEM VAGA
501	1	SEM VAGA	301	2	SEM VAGA	501	3	SEM VAGA
302	1	SEM VAGA	502	2	SEM VAGA	502	3	SEM VAGA
503	1	SEM VAGA	503	2	SEM VAGA	503	3	SEM VAGA
504	1	SEM VAGA	504	2	SEM VAGA	504	3	SEM VAGA
101	4	SEM VAGA	101	5	SEM VAGA	101	6	SEM VAGA
102	4	SEM VAGA	102	5	SEM VAGA	102	6	SEM VAGA
103	4	SEM VAGA	103	5	SEM VAGA	103	6	SEM VAGA
104	4	SEM VAGA	104	5	SEM VAGA	104	6	SEM VAGA
201	4	27	201	5	35	201	6	51
202	4	28	202	5	36	202	6	52
203	4	29	203	5	37	203	6	53
204	4	30	204	5	38	204	6	54
301	4	31	301	5	39	301	6	55
302	4	32	302	5	40	302	6	56
303	4	33	303	5	41	303	6	57
304	4	34	304	5	42	304	6	58
401	4	SEM VAGA	401	5	SEM VAGA	401	6	SEM VAGA
402	4	SEM VAGA	402	5	SEM VAGA	402	6	SEM VAGA
403	4	SEM VAGA	403	5	SEM VAGA	403	6	SEM VAGA
404	4	SEM VAGA	404	5	SEM VAGA	404	6	SEM VAGA

Continue no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GFCY-3WDT9-D7RH3-EKF3C>

CMT-0522-2022-6829-69

501	4	SEM VAGA	501	5	SEM VAGA	501	6	SEM VAGA
502	4	SEM VAGA	502	5	SEM VAGA	502	6	SEM VAGA
503	4	SEM VAGA	503	5	SEM VAGA	503	6	SEM VAGA
504	4	SEM VAGA	504	5	SEM VAGA	504	6	SEM VAGA
101	7	SEM VAGA	101	8	SEM VAGA	101	9	SEM VAGA
102	7	SEM VAGA	102	8	SEM VAGA	102	9	SEM VAGA
103	7	SEM VAGA	103	8	SEM VAGA	103	9	SEM VAGA
104	7	SEM VAGA	104	8	SEM VAGA	104	9	SEM VAGA
201	7	59	201	8	75	201	9	83
202	7	60	202	8	76	202	9	84
203	7	61	203	8	77	203	9	85
204	7	62	204	8	78	204	9	86
301	7	63	301	8	79	301	9	87
302	7	64	302	8	80	302	9	88
303	7	65	303	8	81	303	9	89
304	7	66	304	8	82	304	9	90
401	7	SEM VAGA	401	8	SEM VAGA	401	9	SEM VAGA
402	7	SEM VAGA	402	8	SEM VAGA	402	9	SEM VAGA
403	7	SEM VAGA	403	8	SEM VAGA	403	9	SEM VAGA
404	7	SEM VAGA	404	8	SEM VAGA	404	9	SEM VAGA
501	7	SEM VAGA	501	8	SEM VAGA	501	9	SEM VAGA
502	7	SEM VAGA	502	8	SEM VAGA	502	9	SEM VAGA

Sigue as file 3



Valide aqui
este documento



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

CNS 093344

Livro nº 2 - Registro Geral

CNPJ 09.908.064-7-9256829-69 DATA

266829

21/12/2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GFCY-3WDT9-D7RH3-EKF3C>

503	7	SEM VAGA	503	8	SEM VAGA	503	9	SEM VAGA
504	7	SEM VAGA	504	8	SEM VAGA	504	9	SEM VAGA
101	10	SEM VAGA	101	11	SEM VAGA	101	12	SEM VAGA
102	10	SEM VAGA	102	11	SEM VAGA	102	12	SEM VAGA
103	10	SEM VAGA	103	11	SEM VAGA	103	12	SEM VAGA
104	10	SEM VAGA	104	11	SEM VAGA	104	12	SEM VAGA
201	10	67	201	11	43	201	12	SEM VAGA
202	10	68	202	11	44	202	12	SEM VAGA
203	10	69	203	11	45	203	12	SEM VAGA
204	10	70	204	11	46	204	12	SEM VAGA
301	10	71	301	11	47	301	12	SEM VAGA
302	10	72	302	11	48	302	12	SEM VAGA
303	10	73	303	11	49	303	12	SEM VAGA
304	10	74	304	11	50	304	12	SEM VAGA
401	10	SEM VAGA	401	11	SEM VAGA	401	12	SEM VAGA
402	10	SEM VAGA	402	11	SEM VAGA	402	12	SEM VAGA
403	10	SEM VAGA	403	11	SEM VAGA	403	12	SEM VAGA

Cópia do verso



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GFCY-3WDT9-D7RH3-EKF3C>

404	10	SEM VAGA	404	11	SEM VAGA	404	12	SEM VAGA
504	10	SEM VAGA	501	11	SEM VAGA	501	12	SEM VAGA
502	10	SEM VAGA	502	11	SEM VAGA	502	12	SEM VAGA
503	10	SEM VAGA	503	11	SEM VAGA	503	12	SEM VAGA
504	10	SEM VAGA	504	11	SEM VAGA	504	12	SEM VAGA
101	13	SEM VAGA	101	14	SEM VAGA	101	15	SEM VAGA
102	13	SEM VAGA	102	14	SEM VAGA	102	15	SEM VAGA
103	13	SEM VAGA	103	14	SEM VAGA	103	15	SEM VAGA
104	13	SEM VAGA	104	14	SEM VAGA	104	15	SEM VAGA
201	13	SEM VAGA	201	14	SEM VAGA	201	15	SEM VAGA
202	13	SEM VAGA	202	14	SEM VAGA	202	15	SEM VAGA
203	13	SEM VAGA	203	14	SEM VAGA	203	15	SEM VAGA
204	13	SEM VAGA	204	14	SEM VAGA	204	15	SEM VAGA
301	13	SEM VAGA	301	14	SEM VAGA	301	15	SEM VAGA
302	13	SEM VAGA	302	14	SEM VAGA	302	15	SEM VAGA
303	13	SEM VAGA	303	14	SEM VAGA	303	15	SEM VAGA
304	13	SEM VAGA	304	14	SEM VAGA	304	15	SEM VAGA
401	13	SEM VAGA	401	14	SEM VAGA	401	15	SEM VAGA
402	13	SEM VAGA	402	14	SEM VAGA	402	15	SEM VAGA

~~Sequoia State Fire~~



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 08334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

ENM190224-2-0266829-6-DATA

266829

21/12/2023

403	13	SEM VAGA	403	14	SEM VAGA	#####	#####	#####
404	13	SEM VAGA	404	14	SEM VAGA	#####	#####	#####
501	13	SEM VAGA	501	14	SEM VAGA	#####	#####	#####
502	13	SEM VAGA	502	14	SEM VAGA	#####	#####	#####
503	13	SEM VAGA	503	14	SEM VAGA	#####	#####	#####
504	13	SEM VAGA	504	14	SEM VAGA	#####	#####	#####

Ato concluído aos 22/12/2023 por Adam Cordeiro, Mat. TIRJ 94-20453.x.x.

AV - 3 - M - 266829 - AFETAÇÃO: Conforme AV-11 de matrícula 235314 o pelo requerimento de 05/06/2023, a proprietária, já qualificada, submeteu a incorporação do Empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime da afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64.

Ato concluído aos 22/12/2023 por Adam Cordeiro, Mat. TIRJ 94/20453.

AV - 4 - M - 266829 - ENQUADRAMENTO: Conforme AV-12 de matrícula 235314 o pelo requerimento de 05/06/2023 e pela declaração do enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 10/05/2023, 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 11.971/2009, Lei 14.382 de 27/06/2022.

Ato concluído aos 22/12/2023 por Adam Cordeiro, Mat. TIRJ 94/20453.

AV - 5 - M - 266829 - HIPOTECA: conforme R-13 da matrícula 235314 e pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 30/11/2023, a proprietária já qualificada, deu em hipoteca a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - DF e Filial Nesta Cidade, CNPJ/ME sob o n.º00.360.335/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, as frações ideais correspondentes ao terreno e às futuras 280 unidades autônomas do Frêdo a ser construído na Rua Aporuna n.º475, do Empreendimento Residencial Recanto das Águas, totalizando 280 unidades hipotecadas, sendo o memorial de incorporação registrado sob o R-10 da matrícula 235314 em 21/07/2023; sendo o valor do financiamento de R\$30.976.647,63; Valor da Garantia Hipotecária de

Continuação verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9GFCY-3WDT9-D7RH3-EKF3C>



Valide aqui
este documento

MM-00226-1766829-69

R\$47.400,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 24 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. Ato concluído aos 16/01/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TURJ 94/20453)

AV - 6 - M - 266829 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2539, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula.

Prorogação nº726240 de 08/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 10052 VPZ. Ato concluído aos 17/04/2024 por Adam Cordeiro, Mat. TURJ 94/20453.

AV - 7 - M - 266829 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto co AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/02/2024, que hoje se arquivava.
Prorogação nº726556 de 16/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 22439 DVL. Ato concluído aos 25/04/2024 por Diego Mattos (94/14146).

R - 8 - M - 266829 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 26/02/2024, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **FABIANE DA CONCEIÇÃO MENDES**, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 184.434.837-40, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$163.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$48.316,00). Isento do pagamento do imposto de Transmissão, conforme guia nº2678330.
Prorogação nº726556 de 16/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 22438 TPV. Ato concluído aos 25/04/2024 por Diego Mattos (94/14146).

R - 9 - M - 266829 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 26/02/2024, a 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 nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$109.939,32, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/03/2024, no valor de R\$538,02, à taxa nominal de 4,7500%a.e., efetiva de 4,8547%a.a e nas demais condições constantes do título.
Prorogação nº726556 de 16/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 22439 QTE. Ato concluído aos 25/04/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 10 - M - 266829 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-18 da matrícula 235314 que: pelo Requerimento o Termo de Urbanização



Valide aqui
este documento



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**
CNS 090344
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:090344.2.0266829-59

MATRICULA

266829

DATA

21/12/2023

nº 011/2024, de 14/11/2024, lavrado às fls.110/110v do Livro nº 06 de Faltas Soltes de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº 088.157, verifica-se que em cumprimento ao despacho de 02/12/2024, exarado no processo EIS-PRO 2023/09421 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assurar RESIDENCIAL RECANITO DAS ÁGUAS INCORPORAÇÕES SFE LTDA, mediante as seguintes cláusulas: PRIMEIRA: O(a) COTORGANTE(S) é(são) senhor(res) e possuidor(es) do(s) imóvel(is) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, do imóvel designado por lote 24, quadra 2, do SNL 7552, situada na Rua Aporuna, averbado na matrícula 235314 do 4º Ofício do Registro de Imóveis. PARÁGRAFO PRIMEIRO: pelo processo EIS-PRO-2023/09421 foi submetido a elaboração de Termo de Urbanização, referente a construção de agrupamento aprovado pelo processo EIS-PRO-2022/10920, no imóvel acima citado. SEGUNDA: Pelo presente Termo o(s) COTORGANTE(S) se compromete(m) a urbanizar a Rua Aporuna na extensão de 200,00m a partir da testada lote 24 da quadra 02 do SNL 7552, inclusive, cujas larguras serão descritas por trechos conforme planta: trecho 01 na largura de 12,00m, na extensão de 109,60m; no trecho 02 na largura de 10,20m, na extensão de 22,00m; trecho 03 na largura de 9,00m, na extensão de 27,20m; no trecho 04 na largura de 6,20m na extensão de 20,00m; no trecho 5 na largura de 14,50m na extensão de 21,20m, de acordo com despacho da DELS/SUBSU/CGF/GIPS às fls 19, co processo EIS-PRO-2023/09421. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inatempêcia da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do "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. QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% (vinte por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº 6830 de 22/06/80, sobre o crédito ajustado, incluindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento). SEXTA: O(s) COTORGANTE(S) compromete(m)-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear ao MUNICÍPIO qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, desde que a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente Termo deverá ser publicado, em extrafo (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 18/03/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.026829-69

20 (vinte) dias contados de sua assinatura, às custas do(s) OUTORGANTE(S), CITE(M); 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 comprovada a averbação na unidade de localização e fiscalização competente, NOMA: Para a publicação e averbação previstas neste Termo, o MUNICÍPIO fornecerá, ao(s) OUTORGANTE(S) independente de requerimento, certidão e extrato deste instrumento. DÉCIMA: Em caso de qualquer dúvida relativa ao presente Termo, o fóro 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. DÉCIMA PRIMEIRA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. DÉCIMA SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(S) apresentará(m) neste ato a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico-pessoais indispensáveis à lavratura do presente Termo. E, para a firmeza do que acima ficou convençionalmente lavrado, eu, filio do livro nº 06 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, José Aureliano da Cunha Neto, gerente, matrícula 11/157.075-3, que o escrevi por haver sido designado para este fim. Dispensada a apresentação de testemunhas nos termos da Lei 6.952/1981. Ato concluído aos 15/01/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TURJ 94/10046).

AV - 11 - M - 266829 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 22/08/2023, capeado Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0399/2025, de 14/08/2023, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº EIS-PRO-2022/10920, o imóvel da presente matrícula, para sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 14/08/2025. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013. prenotação nº 742340 de 26/08/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXF 53314 JRE. Ato concluído aos 09/09/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TURJ 94/10046).

AV - 12 - M - 266829 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor fiduciário, o credor já qualificado, pelo requerimento de 18/03/2026, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requererá nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 1.9514/37, a intimação via edital do(a) devedor(a) titular do TABULANTE DA CONDIÇÃO MENDES, CIT/MT sob o nº 184.434.637-40, publicados em 19/05/2026, 20/05/2026 e 21/05/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga no prazo legal. prenotação nº 747957 de 09/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXF 65554 IXG. Ato concluído aos 17/06/2026. Assinado digitalmente por Roberto Roberto ao Oliveira, Escrevente, 94/24150.

CONTINUA NA FOLHA 6



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0266829-69

NÚMERO
266.829

FOLHA
06

AV - 13 - M - 266829 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 17/07/2026, 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 nº2980783 em 10/07/2026.

Prenotação nº752438 de 23/07/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCE 81577 BTR. Ato concluído aos 07/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 14 - M - 266829 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1438, do CC/02, Em consequência a averbação de consolidação da propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº752438 de 23/07/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCE 81579 BKL. Ato concluído aos 07/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

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 11:15h.

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 Eletrônica
EFCE 81579 BFZ



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/9GFCY-3WDT9-D7RH3-EKF3C>