



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS:09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260668-25

MATRICULA

DATA

260668

02/12/2020

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL-** : Fração de 0,0020 que corresponderá ao Apartamento 302, do Bloco 10 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 22.565,85m<sup>2</sup>, 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: 40,54m<sup>2</sup>; **Área de Uso Comum** de: 22,71m<sup>2</sup>; **Área Total Real** de: 63,25m<sup>2</sup>. 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 12º Ofício de Notas desta cidade,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJMST-H3QSG-GZHAQ-PZS66>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/AJMST-H3QSG-GZHAQ-PZS66>

CNM: 093344.2.0260668-25

L°3472, 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-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 - 260668 - 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, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 9411704  
Escritor Autorizado

**AV - 2 - M - 260668 - 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 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 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



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0260668-25

MATRÍCULA 260668

DATA 02/12/2020

fls. 2 Cont. das fls. V.

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, 02/12/2020. O OFICIAL <sup>Ana Paula da Silva</sup> Matrícula nº 1794 Escrevente Autorizado

**AV - 3 - M - 260668 - 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, 02/12/2020. O OFICIAL <sup>Ana Paula da Silva</sup> Matrícula nº 1794 Escrevente Autorizado

**AV - 4 - M - 260668 - 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, 02/12/2020. O OFICIAL <sup>Ana Paula da Silva</sup> Matrícula nº 1794 Escrevente Autorizado

**AV - 5 - M - 260668 - HIPOTECA:** Consta registrado sob o R-10 da matrícula 259715 em 08/09/2020: Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 11/08/2020, 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 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\$15.518.885,34 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$29.079.000,00 (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, 02/12/2020. O OFICIAL <sup>Ana Paula da Silva</sup> Matrícula nº 1794 Escrevente Autorizado

**AV - 6 - M - 260668 - 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 nº 06/702058/2019, 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJMST-H3QSG-GZHAQ-PZS66>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/AJMST-H3QSG-GZHAQ-PZS66>

CNM: 093344.2.0260668-25

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 07837 HPW**). Rio de Janeiro, RJ, 02/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Eduardo Coelho  
Matrícula: 94/12234  
Escritor Autorizado

**AV - 7 - M - 260668 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no requerimento de 22/09/2021, que hoje se arquivou. (**Prenotação nº704686 de 15/10/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 31228 BND**). Rio de Janeiro, RJ, 26/10/2021. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa  
Oficial Substituta  
Matr.: 047816

**AV - 8 - M - 260668 - LOGRADOURO:** Conforme certidão da SMU nº30662/2022 de 27/04/2022, hoje arquivados, verifica-se que: a antiga Rua Projetada 1 é atual **Rua Compositor Tunai**: foi reconhecida pelo Decreto nº48536, de 24/02/2021. (**Prenotação nº709171 de 30/05/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 60577 FAS**). Rio de Janeiro, RJ, 01/06/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula: 94/12234  
Escritor Autorizado

**R - 9 - M - 260668 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 12/05/2022, TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS SA, com sede São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, vendeu o imóvel desta matrícula a **LEONARDO DOS SANTOS OSCAR**, brasileiro, cozinheiro, solteiro, identidade nº357344852, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 609.682.533-85, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.139,55. Isento do Pagamento do Imposto de Transmissão, conforme guia 2480952. (**Prenotação nº709171, de 30/05/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica EDTZ 60578 QJW**). Rio de Janeiro, RJ, 01/06/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula: 94/12234  
Escritor Autorizado

**R - 10 - M - 260668 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo contrato datado de 12/05/2022, o adquirente deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$82.267,55, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 06/06/2022, no valor de R\$457,03, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº709171, de 30/05/2022**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 60579 MXM**). Rio de Janeiro, RJ, 01/06/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula: 94/12234  
Escritor Autorizado

**AV - 11 - M - 260668 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, através do Ofício nº441245/2023 de 22/12/2023, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0260668-25

MATRÍCULA  
260668

DATA  
02/12/2020

'NEGATIVO' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante **LEONARDO DOS SANTOS OSCAR**, CPF/MF sob o nº609.682.533-85, Publicados em 15/04/2024, 16/04/2024 e 17/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº722902 de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 69501 XZY. Ato concluído aos 11/07/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

**AV - 12 - M - 260668 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº547620/2024 de 29/11/2024, 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 **LEONARDO DOS SANTOS OSCAR**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 609.682.533-85, residente nesta cidade, Publicados em 29/04/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº734351 de 03/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 34807 KNK. Ato concluído aos 03/06/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 260668 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 31/07/2025, 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 Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04**, 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 nº2847619 em 22/07/2025.

Prenotação nº742678 de 03/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 82745 XOZ. Ato concluído aos 30/09/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

**AV - 14 - M - 260668 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA:** 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 nº742678 de 03/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 82746 CJZ. Ato concluído aos 30/09/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

**CERTIFICA...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJMST-H3QSG-GZHAQ-PZS66>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/AJMST-H3QSG-GZHAQ-PZS66>

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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 02/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:10h.

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  
EEXO 82747 QAH



Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

\_\_\_\_\_  
EFS-