



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

| | |
|---------------------------------------|------------|
| CNM: 093344.2.0261082-44 MATRICULA | DATA |
| 261082 | 17/12/2020 |

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00405 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 07 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 Privativa Real Total** de: 43,22m2; **Área de Uso Comum** de 28,16m2; **Área Total Real** de 71,38m2. **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/ME 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 - 261082 - 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.

João ...
Substituto
Mat: 9447810

AV - 2 - M - 261082 - 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 comum do empreendimento e **são vinculadas aos seguintes apartamentos,**

Continua no verso.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b95a9b75-3928-4e4e-822c-0822d16277aa

www.regidores.onr.org.br

Sapec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por LOHAN HUMBERTO DA SILVA - 04/09/2024 10:25

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).....

| Apt°. | Bloco | Vaga | Apt°. | Bloco | Vaga | Apt°. | 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 |
| 302 | 2 | 23 | 302 | 6 | 55 | 302 | 10 | 87 |

Segue às fls.2



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



| | | | | | | | | |
|-----|---|----------|-----|---|----------|-----|----|----------|
| 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 |
| 502 | 3 | SEM VAGA | 502 | 7 | SEM VAGA | 502 | 11 | SEM VAGA |

Continua no verso...

| | | | | | | | | |
|-----|---|----------|-----|---|----------|-----|----|----------|
| 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. JOANA C. T. DA SILVA COSTA

JOANA C. T. DA SILVA COSTA
 Substituta
 Matr. 247810

AV - 3 - M - 261082 - 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e

Segue às fls. 3

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b95a9b75-3928-4e4e-822c-0822d16277aa

www.regidores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LOHAN HUMBERTO DA SILVA - 04/09/2024 10:25

obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/12/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 947810

AV - 4 - M - 261082 - 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

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 947810

AV - 5 - M - 261082 - 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.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 947810

AV - 6 - M - 261082 - 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 40853 GJG)**. Rio de Janeiro, RJ, 18/12/2020. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 947810

AV - 7 - M - 261082 - 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 07/12/2020, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº698736 de 02/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 95394 NNR)**. Rio de Janeiro, RJ, 08/03/2021. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat: 947810

continua no verso...

R - 8 - M - 261082 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 07/12/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **IGOR DA SILVA ALMEIDA**, brasileiro, estivador, solteiro, identidade nº292759263, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº164.372.247-62, residente nesta cidade, . Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$39.456,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2373335. (Prenotação nº698736, em 02/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 95395 PQQ). Rio de Janeiro, RJ, 08/03/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silveira Costa* Substituta

R - 9 - M - 261082 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 07/12/2020, 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\$64.413,33, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 08/01/2021, no valor de R\$362,65, à taxa nominal de 5,00%a.a, efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº698736, de 02/03/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDQZ 95396 PGJ) . Rio de Janeiro, RJ, 08/03/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silveira Costa* Substituta

AV - 10 - M - 261081 - 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 43695 QHI). Rio de Janeiro, RJ, 11/01/2022. O OFICIAL *Ulisses da Silva Caetano* Matrícula: 94/10046 Escrevente Autorizado

AV - 11 - M - 261082 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº449359/2024, de 12/01/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **IGOR DA SILVA ALMEIDA**, CPF/MF sob o nº164.372.247-62, 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 nº **723965** de 15/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEW 29535 GGV. Ato concluído aos 24/05/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 12 - M - 261082 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 30/07/2024, 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 Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, já qualificada, 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 2716466, em 29/07/2024.

Prenotação nº **730268** de 08/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 70521 NFH. Ato concluído aos 30/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 13 - M - 261082 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº **730268** de 08/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 70522 EWY. Ato concluído aos 30/08/2024 por Diego Mattos (94/14146).

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. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 03/09/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:41h.

| Emolumentos | Lei 6370/12 | FETJ | FUNDPERJ | FUNPERJ | FUNARPEN | ISSQN | SELO DE FISCALIZAÇÃO | TOTAL |
|-------------|-------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------------------|------------|
| R\$ 98,00 | R\$ 1,96 | R\$ 19,60 | R\$ 4,90 | R\$ 4,90 | R\$ 5,88 | R\$ 5,26 | R\$ 2,59 | R\$ 143,09 |

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEPH 70523 SSC



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