



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM: 093344.2.0259515-89
MATRÍCULA
259515

DATA
17/10/2019

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002000 que corresponderá ao Apartamento 502 do Bloco 10 do Prédio a ser construído sob o nº2000 da Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado "Residencial Jardim dos Lírios I", a ser construído no terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49279, de 2ª Categoria, com área total a ser construída, de 14.151,01m², na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 45,04m de frente para a Estrada Santa Eugênia; 138,59m de fundos confrontando com Fazenda Brasília; 138,75m à direita em 3 segmentos de: 9,70m, mais 119,62, mais 9,43m de frente para a Rua Projetada 1; 85,67m à esquerda em 2 segmentos de: 34,33m, mais 51,34m confrontando com o Lote 1 orlundo do desmembramento efetuado no âmbito do memorial de incorporação objeto do R-26-120.074; mais 109,79m confrontando com o terreno de propriedade da Light Serviços S/A, localizado à 2.093,05m da interseção da para a dita Avenida Cesário de Melo; tendo o referido imóvel Área Privativa real de 40,54m²; Área de Uso Comum de 23,59m²; Área Total Real de 64,13m²; Possuindo o empreendimento 90 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.....
CADASTRO: Inscrição nº3.408.337-8 (M.P), CL sob o nº03779-6.....
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: CONSTRUTORA TENDA SA, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/ME sob o nº 71.476.527/0001-35. Adquirido o terreno por compra a MOA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SC LTDA, conforme escritura de 14/07/2008, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Lº5602, fls.124/128, registrada sob o R-14 da matrícula 120074, em 18/11/2016, contendo escritura declaratória do 24º ofício de notas desta cidade, Lº7527, fls.131 de 02/10/2016, averbada sob o AV-15 da citada matrícula em 18/11/2016, memorial de incorporação registrado sob o R-27 da matrícula 120.074, em 22/03/2019, desmembramento averbado sob o AV-30 da citada matrícula em 25/04/2019, remanescente averbado sob o AV-31 da citada matrícula em 25/04/2019, PAL averbado sob o AV-35 da citada matrícula em 09/07/2019.....

AV - 1 - M - 259515 - GRAVAME: 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, na qual tange à sua conclusão.Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL

Regente dos Santos

Interveniente Autorizado

Matrícula: 259515

Continua no verso...



CNM: 093344.2.0259515-89

Valide aqui
este documento

AV - 2 - M - 259515 - ADITAMENTO: Fica aditada a identificação do imóvel desta matrícula para constar que o mesmo está situado no **Bairro de Paciência**, na área afeta ao 4º RGI, nos termos da delimitação contida no **Plano de 6206 de 16.04.2012**. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL **Flavio dos Santos**
Flavio dos Santos
Poder Público Autorizado
Matrícula: 9811552

AV - 3 - M - 259515 - AFEIÇÃO: Consta averbado sob o AV-28 da matrícula 120.074 em 22/03/2019 que: Pelo Requerimento de 30/01/2019, 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. 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL **Flavio dos Santos**
Flavio dos Santos
Poder Público Autorizado
Matrícula: 9811552

AV - 4 - M - 259515 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-29 da matrícula 120.074 em 22/03/2019 que: De acordo com Requerimento de 30/01/2019 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 30/01/2019, 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, 17/10/2019. O OFICIAL **Flavio dos Santos**
Flavio dos Santos
Poder Público Autorizado
Matrícula: 9811552

AV - 5 - M - 259515 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-36 da matrícula 120.074 em 09/07/2019 que: Pelo Termo de Urbanização nº 085.533, datado de 10.05.2019, lavrado às fls. 092/092V do Livro nº 05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº 085.533, datada de 10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo nº 06/700.317/2018 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume a CONSTRUTORA TENDA S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a Estrada de Santa Eugênia, na pista adjacente ao lote, na extensão de 960,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até o lote 1 do PAL 48732, excludive, conforme PAA 50-DER: Rua Projetada 1 do PAL 49297/PAA 1231, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m; Rua 1 do PAL 49297/PAA 1231, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m; Rua Projetada 2 do PAL 49297/PAA 1231, em toda a sua largura, na extensão de 120,00m, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo Decreto 45.342/18 às fls. 9 a 11 e planta visada, as fls. 20. PARÁGRAFO ÚNICO: A realização e aceitação das obras de urbanização, ora assumidas, serão cumpridas em 3 etapas: 1ª Etapa: Estrada de Santa Eugênia, como condição para habite-se de construção no lote 2 do PAL 49297/PAA 1231; 2ª etapa: Rua Projetada 1, como condição para habite-se de construção no lote 3 do PAL 49297/PAA



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNN: 093344.2.0259515-89
MATRÍCULA
259515

DATA
17/10/2019

Re. 2
Cont. das fls. V.

1231; 3ª Etapa: Rua Projetada 2, como condição para habite-se de construção no lote 4 do PAL 49297/PAA 1231. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências; QUARTA: A inadiplência de obrigação assumida na cláusula segunda, importará na não concessão de "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até à 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, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº 6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajustado incluindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: Os outorgantes comprometem-se a respeitar a fazer cumprir integralmente, as obrigações assumidas pelo presente 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 de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL.

[Assinatura]
Escritante Autorizado

AV - 6 - M - 259515 - RETIFICAÇÃO "EX-OFFÍCIO" DA MATRÍCULA: - Com

fuiciro no artigo 213, da Lei 6015/73 e com base nos documentos arquivados, fica retificado "ex-offício" a identificação do imóvel desta matrícula para constar corretamente que o terreno possui as seguintes metragens e confrontações: Lote 2 DO PAL 49279, de 2ª Categoria, com área total a ser construída de 14.151,01m², na Freguesia de Campo Grande, localizado à 2.181,05m da interseção da Avenida Cesário de Melo, lado ímpar de quem vem da Estrada da Pedra para dita Avenida Cesário de Melo, medindo: 45,04m de frente para a Estrada da Santa Eugênia, mais 9,70m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1, por onde mede 119,62m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m; 138,59m de fundos onde confronta com a Fazenda Brasília; 195,46m à esquerda em três segmentos de: 34,33m, mais 51,34m, mais 109,79m onde confronta com o terreno destinado à futura S.E de Paciência e propriedade da Light Serviços de Eletricidade S.A e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Rio, RJ, 05/12/2019. O OFICIAL.

[Assinatura]
Escritante Autorizado

Matrícula: 94/1552

R - 7 - M - 259515 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento

Continua no verso...



CNM: 093344.2.0259515-89

Valide aqui este documento

AV - 8 - M - 259515 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 11/12/2019, Aditado pelo 1º Termo aditivo de 03/06/2020, CONSTRUTORA TENDA S/A já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca 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\$5.812.041,36; Valor da Garantia Hipotecária de R\$11.181.000,00 (Incluídos nestes valores outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8.000%; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%; demais condições constantes de título. (Prenotação nº 692317 de 09/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDKQ 78376 HCA). Rio de Janeiro, RJ, 16/06/2020. O OFICIAL F. de Silveira Costa Substituto Matr. 9417810

AV - 8 - M - 259515 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-7, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/01/2020, que hoje se arquivou. (Prenotação nº 692882 de 02/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDKQ 81627 HHS). Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL F. de Silveira Costa Substituto Matr. 9417810

R - 9 - M - 259515 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 31/01/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a MIGUEL ANGELO TEIXEIRA PINHEIRO, brasileiro, auxiliar de portaria, divorciado consensualmente, portador da CNH nº 02616847091, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 089.818.197-69, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$118.397,62 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$111,47, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$40.670,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2308117. (Prenotação nº 692882, em 02/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDKQ 81628 UOS). Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL F. de Silveira Costa Substituto Matr. 9417810

AV - 10 - M - 259515 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 31/01/2020, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO, não permite ao comprador MIGUEL ANGELO TEIXEIRA PINHEIRO já qualificado, 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 nº 692882 de 02/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDKQ 81629 QZD). Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL F. de Silveira Costa Substituto Matr. 9417810

R - 11 - M - 259515 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 31/01/2020, o adquirente do R-9, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM/080804-70259515-89 DATA

259515

17/10/2019

fls. 3
Cont. das fls. V.

em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$65.766,15, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/02/2020, no valor de R\$351,47, à taxa nominal de 4,5000%a.p., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **Prenotação nº 692882, de 02/07/2020 (Selo de fiscalização Eletrônico nº EDXQ 81630 DXL).** Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL

João C.R. da Silveira Costa
Substituto

Mat.: 9417810

AV - 12 - M - 259515 - RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 09/06/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 087.761 de 28/05/2021, Termo de Urbanização nº 006/2019, em cumprimento ao despacho de 10/05/2019, exarado no processo nº 06/700317/2018, pelos quais verifica-se que fica retificado o termo de urbanização objeto do AV-5 desta matrícula para constar corretamente as seguintes informações: Clausula SEGUNDA: Pelo presente Termo, os outorgantes se obrigam a urbanizar a Estrada de Santa Eugênia, na pista adjacente ao lote, na extensão de 960,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno até o lote 1 do PAL 48732, exclusiva, conforme PAA 50-DER; Rua Projetada 1 do PAL 49279/PAA 12631, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m; Rua Projetada 2 do PAL 49279/PAA 12631, em toda a sua largura, na extensão de 120,00m, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo Decreto 45342/18, às fls 9 a 11 e planta visada, às fls.20. PARÁGRAFO-ÚNICO: A realização e aceitação das obras de urbanização, ora assumidas serão cumpridas em 3 etapas: 1ª Etapa: Estrada de Santa Eugênia, como condição para habite-se de construção no lote 2 do PAL 49279/PAA 12631; 2ª Etapa: Rua Projetada 1, como condição para habite-se de construção no lote 3 do PAL 49279/PAA 12631; 3ª Etapa: Rua Projetada 2, como condição para habite-se de construção no lote 4 do PAL 49279/PAA 12631 e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. **(Prenotação nº 701520 de 15/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 07279 JNU).** Rio de Janeiro, RJ, 29/06/2021. O OFICIAL

João C.R. da Silveira Costa
Substituto
Mat.: 9417810

AV - 13 - M - 259515 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 22/06/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0250/2021, de 16/06/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 06/700298/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" **concedido em 16/06/2021.** Dispensada a apresentação da CMD do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no

Continua no verso...



CNM-093244.20259515-99

Valide aqui
este documento

O.E. em 21.06.2013 (Prenotação n°701675 de 22/06/2021) (Selo de
fiscalização eletrônica n°EDTZ 08453 OXY). Rio de Janeiro, RJ,
07/07/2021.O OFICIAL

Marcos Aurilio Coelho
Matrícula: 943003
Escrevente Autenticado

AV - 14 - M - 259515 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício n°554562/2024,
de 27/12/2024, promovido, pela credora (o) já qualificada, foi
intimado(a) o(a) devedor(a) MIGUEL ANGELO TEIXEIRA PINHEIRO, CPF/MF
sob o n° 089.818.197-69, 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 n°735325 de 27/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica
n°EETO 53466 SHC. Ato concluído aos 25/04/2025 por Ulisses Caetano
(Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 15 - M - 259515 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de
19/05/2025, 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 Brasília - DF, CNPJ/MF sob o n°
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 n°2819508.

Prenotação n°739458 de 26/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EUUC
35735 SMH. Ato concluído aos 10/06/2025 por Diego Matos (94/14146).

AV - 16 - M - 259515 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Com fulcro
no Artigo 1488, do CNCGU, Em consequência a averbação de consolidação de
propriedade retiro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade
fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação n°739458 de 26/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EUUC
35736 DFZ. Ato concluído aos 10/06/2025 por Diego Matos (94/14146).

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HRTAG-9BP44-UL5M6-Y2CHX>



Valide aqui
este documento

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 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, 12/06/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:44h.

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

EEUO 35737 JSF



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/HRTAG-9BP44-UL5M6-Y2CHX>