



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNMATR 093344-2-0262768-30 DATA
262768 30/07/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 104 do Bloco 04 do Prédio a ser construído sob o nº2800 da Estrada de Santa Eugênia, do Empreendimento denominado " JARDIM HIBISCO", a ser construído no Terreno designado por Lote 2 do PAL 49.396, com área de 11.462,53m2, de 2ª Categoria, na Freguesia de Santa Cruz, medindo: 92,09m de frente, confrontando com a Estrada de Santa Eugenia; 94,00m de fundo, confrontando com Fazenda Nova Brasília; 122,53m à direita, confrontando com Lote 3 do PAL 49.396 de propriedade da CONSTRUTORA TENDA S/A; 126,65m a esquerda, confrontado com o lote 1 do PAL 49.396 de propriedade da CONSTRUTORA TENDA S/A; Tendo o referido imóvel: Área Privativa Real de: 40,54m2; Área de Uso Comum de: 22,58m2; Área Total Real de: 63,12m2. Possuindo o empreendimento 85 vagas de garagem, sendo 13 (treze) destinadas a Portadores de necessidades especiais (PNE), todas localizadas no pavimento térreo e são de uso comum do condomínio, 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 nº3421905-5 (M.P) e CL: 03779-6.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA- CONSTRUTORA TENDA SA, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF 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 e escritura declaratória do 24º Ofício de Notas desta cidade, Lº7527, fls.131 de 02/10/2016, registrada sob o R-14 da matrícula 120074 em 18/11/2016, desmembramento averbado sob AV-6 da matrícula 258887, memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 259853 em 09/03/2021.....

AV - 1 - M - 262768 - 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, 30/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Burini Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 2 - M - 262768 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 259853 em 07/02/2020 que: Pelo Termo de Urbanização nº085.533, datado de 10.05.2019, lavrado às fls.092/092v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.533, datada de

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash e573d8f3-cf95-45b3-899c-851e0cd0e077

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 26/03/2025 12:31

10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700.317/2018 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem 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, exclusive, 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 49.297/PAA 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 inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, 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. 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 nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuízado incidindo 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, 30/07/2021. O OFICIAL.

Marcelo B. Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 3 - M - 262768 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que: Pelo Requerimento de 11/11/2020, 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.Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2021. O OFICIAL.

Marcelo B. Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 4 - M - 262768 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que: Pelo requerimento de 11/11/2020 e

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash e573d8f3-cf95-45b3-899c-851e0cd0e077

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 26/03/2026 12:31

pela declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 19/01/2020, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, instituído pela Lei 14118/2021 de 12/01/2021. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2021. O OFICIAL

João C. da Silva Costa
Oficial Substituto
Matr.: 547610

AV - 5 - M - 262768 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-7 da matrícula 259853 em 18/05/2021 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 28/04/2021, a proprietária 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$12.923.076,92; Valor da Garantia Hipotecária de R\$16.800.000,00 (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%a.a.; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%a.a. e demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2021. O OFICIAL

João C. da Silva Costa
Oficial Substituto
Matr.: 547610

AV - 6 - M - 262768 - 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 24/06/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº703190 de 23/08/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20717 FCK). Rio de Janeiro, RJ, 27/08/2021. O OFICIAL

João C. da Silva Costa
Oficial Substituto
Matr.: 547610

R - 7 - M - 262768 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 24/06/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **SERGIO LUIS DA SILVA**, brasileiro, sergente, solteiro, identidade nº112475462, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 072.941.597-00, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$119.934,09 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.000,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2418168. (Prenotação nº703190, em 23/08/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20718 OMD). Rio de Janeiro, RJ, 27/08/2021. O OFICIAL

João C. da Silva Costa
Oficial Substituto
Matr.: 547610

R - 8 - M - 262768 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular

Continua no verso...

datado de 24/06/2021, 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\$79.334,09, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/07/2021, no valor de R\$465,68, à taxa nominal de 5,2500%a.a., efetiva de 5,3781%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº703190, de 23/08/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 20719 XXQ)**. Rio de Janeiro, RJ, 27/08/2021. O OFICIAL.

João C. da Silveira Costa
Oficial Substituto
Matr.: 947610

AV - 9 - M - 262768 - CANCELAMENTO DO TERMO: Pelo requerimento de 05/08/2022, capeando documentação comprobatória hoje arquivada, verifica-se que **fica cancelado o termo objeto do AV-2 desta matrícula. (Prenotação nº710954 de 12/08/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 80989 XGS)**. Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL

Marcelo Brito Coelho
Matr. nº 943003
Escritante Autorizado

AV - 10 - M - 262768 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 05/08/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0402/2022, de 04/08/2022, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº23/440022/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em 04/08/2022**. 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 nº710955 de 12/08/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 44805 CDI)**. Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL

Marcelo Brito Coelho
Matr. nº 943003
Escritante Autorizado

AV - 11 - M - 262768 - INSCRIÇÃO: De acordo com o Ofício nº440914/2023, de 19/12/2023, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **SERGIO LUIS DA SILVA, CPF/MF sob o nº072.941.597-00**, 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**722826** de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUS 97382 DDK. Ato concluído aos 03/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 12 - M - 262768 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 17/03/2025, 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 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 nº2722357. Prenotação nº737699 de 17/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 52405 MUR. Ato concluído aos 25/03/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

AV - 13 - M - 262768 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA: 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 nº737699 de 17/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 52406 FAR. Ato concluído aos 25/03/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

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, 26/03/2025. Apresente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:09h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 102,61	R\$ 2,05	R\$ 20,52	R\$ 5,13	R\$ 5,13	R\$ 6,15	R\$ 5,50	R\$ 2,71	R\$ 149,80

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUB 52407 YWC



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

VSS-