



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09394-4

Livro nº 2 - Registro Geral

LNMR190983M-2-20262823-59ATA

262823

30/07/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 05 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 Eugênia; 94,00m de fundo, confrontando com Fazenda Nova Brasileira; 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: 22,57m2; Área Total Real de: 63,11m2. 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.F) e CL: 03779-6.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA - CONSTRUTORA TENDA SA, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.478.527/0001-35. 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 da 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 - 262823 - 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.

Marcos Vinícius
Mendes
Mendes
Mendes
Mendes

AV - 2 - M - 262823 - 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 nº095.533, datada de

Continua no verso...



CNNF: 093344720262823-39

Valide aqui este documento

10:05:2019, verificou-se que de acordo com o processo assuem CONSTRUTORA FENDA 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, exclusivo, conforme PAA 50-DEB; 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, com 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 Parcelamento da Terra, aprovadas pelo Decreto E 3806 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 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 nº 6.830 de 22.08.1980, sobre o "Sistema Fidejussório 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, sendo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2021. O OFICIAL.

Marcos Vinícius Costa
Maurício de Jesus
Sergio Paulo Almirante

AV - 3 - M - 262823 - **AFTENAÇÃO:** Consbe averbado sob o AV-4 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que no ato de requerimento de 04/11/2020, a proprietária, já qualificada, submeteu a incorporação do Empendimento 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 e OMPICIAL.

AV - 4 - M - 262823 - **ENQUADRAMENTO:** Consbe averbado sob o AV-5 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que pelo requerimento de 11/11/2020 e



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 08034-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNPJ nº 08.034.420/06-823-5914
262823 30/07/2021

BS. 2

Cart. das Ds. V.

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

Handwritten signature
Escritor de Matrícula

AV - 5 - M - 262823 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-9 da matrícula 259853 em 19/07/2021 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mlhuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 27/05/2021, 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\$15.076.923,08; Valor da Garantia Hipotecária de R\$19.600.000,00 (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 8.000%a.a.; Taxa de Juros Efetiva de 8.300%a.a e demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 30/07/2021. O OFICIAL.

Handwritten signature
Escritor de Matrícula

AV - 6 - M - 262823 - 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 30/08/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação: n°704202 de 29/09/2021) (Selo de Fiscalização eletrônica n°EDTZ 27471 GOM). Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2021. O OFICIAL.

Handwritten signature
Escritor de Matrícula

R - 7 - M - 262823 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/08/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **LUCAS DE ARAUJO GONÇALVES**, brasileiro, auxiliar geral, solteiro, identidade n°2724544505, expedida pelo DERJAN/RJ, CPF/MF sob o n° 173.956.677-78, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$140.271,15 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$2.587,53, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$36.249,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia n°2427616. (Prenotação n°704202, em 29/09/2021). (Selo de Fiscalização eletrônica n°EDTZ 27472 TRK). Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2021. O OFICIAL.

Handwritten signature
Escritor de Matrícula

Continua no verso...



CONT:05339920262823-59

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UXFLK-7WDZP-KCZ2Q-LUJGT>

AV - 8 - M - 262823 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 30/08/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **LUCCAS DE ARAUJO GONCALVES**, 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 n°704202 de 29/09/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 27473 QPB**). Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2021. O OFICIAL.

Useful da Silva Coelho
Matrícula: 94/10046

Escritório Autorizado

R - 9 - M - 262823 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 30/08/2021, o adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - DF e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$75.232,82, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 05/10/2021, no valor de R\$387,27, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a. e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação n°704202, de 29/09/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônico n°EDTZ 27474 PYG**). Rio de Janeiro, RJ, 04/10/2021. O OFICIAL.

Useful da Silva Coelho

Matrícula: 94/10046

Escritório Autorizado

AV - 10 - M - 262823 - 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 n°710954 de 12/08/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 81044 BUI**). Rio de Janeiro, RJ, 23/09/2022. O OFICIAL.

Useful da Silva Coelho

Matrícula: 94/10046

Escritório Autorizado

AV - 11 - M - 262823 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 05/08/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n° 25/0402/2022, de 04/08/2022, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n°23/440022/2021, 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 n°41/2013, publicado no D.O.F em 21.06.2013 (**Prenotação n°710955 de 12/08/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 44860 OYQ**). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL.

AV - 12 - M - 262823 - Alienação de acordo com o Oficial n°950187/2024, de 10/12/2024, Promovida pela credora (a) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **LUCCAS DE ARAUJO GONCALVES, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o n° 173.956.677-78, residente nesta cidade,** conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "positiva", para quilar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que

Segue a lista



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0262823-59

MATRÍCULA
262823

DATA
30/07/2021

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 nº734867 de 13/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEFQJ 30373 ZML. Ato concluído aos 07/03/2025, por Diego Mattos (94/14146).

AV - 13 - M - 262823 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Selo Requerimento de 26/04/2025, 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 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 nº2810390. Prenotação nº739446 de 26/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEFQJ 35702 BKI. Ato concluído aos 10/05/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 262823 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: 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 nº739446 de 26/05/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEFQJ 35703 XUU. Ato concluído aos 10/06/2025 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UXFLK-7WDZP-KCZ2Q-LUJGT>



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 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, 12/06/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:39h.

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 35704 CLQ



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/UXFLK-7WDZP-KCZ2Q-LUJGT>