



Valide aqui  
este documento



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262989-46

MATRÍCULA  
**262989**

DATA  
**30/07/2021**

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 105 do Bloco 10 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 11.462,53m<sup>2</sup>, 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: 40,54m<sup>2</sup>; Área de Uso Comum de: 22,58m<sup>2</sup>; Área Total Real de: 63,12m<sup>2</sup>. 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 - 262989 - 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.

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 2224  
Escritor Registrado

**AV - 2 - M - 262989 - 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...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25WZQ-8VDZZ-VPF3D-WXURL>

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

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0262989-46

10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700.317/2018 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume 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 ajuizado 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.

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 1234  
Escritor Autorizado

**AV - 3 - M - 262989 - 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.

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 1234  
Escritor Autorizado

**AV - 4 - M - 262989 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que:Pelo requerimento de 11/11/2020 e

Segue às fls 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25WZQ-8VDZZ-VPF3D-WXURL>

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

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNM: 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262989-46

MATRÍCULA

DATA

262989

30/07/2021

fls. 2

Cont. das fls. 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

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 12234  
Escritor Autorizado

**AV - 5 - M - 262989 - HIPOTECA:** Consta registrado sob o R-8 da matrícula 259853 em 19/07/2021 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 23/06/2021, 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 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\$17.230.769,23; Valor da Garantia Hipotecária de R\$22.400.000,00 (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

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 12234  
Escritor Autorizado

**AV - 6 - M - 262989 - 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 19/10/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº 705371 de 18/11/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 37036 SVL). Rio de Janeiro, RJ, 23/11/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula nº 11794  
Escritor Autorizado

**R - 7 - M - 262989 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 19/10/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **VANESSA BARRETO DOS SANTOS**, brasileira, empregada doméstica, solteira, identidade nº 116297078, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 054.637.397-65, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$141.162,58 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$5.274,09, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$37.680,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2437023. (Prenotação nº 705371, em 18/11/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 37037 XQC). Rio de Janeiro, RJ, 23/11/2021. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula nº 11794  
Escritor Autorizado

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25WZQ-8VDZZ-VPF3D-WXURL>

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

ridigital



onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0262989-46

**AV - 8 - M - 262989 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 19/10/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **VANESSA BARRETO DOS SANTOS**, já qualificada, 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 nº705371 de 18/11/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 37038 CST)**. Rio de Janeiro, RJ, 23/11/2021. O OFICIAL

Angela da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**R - 9 - M - 262989 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo instrumento particular datado de 19/10/2021, a 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\$69.027,49, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 19/11/2021, no valor de R\$375,08, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº705371, de 18/11/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 37039 LGX)**. Rio de Janeiro, RJ, 23/11/2021. O OFICIAL

Angela da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 10 - M - 262989 - 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 81210 MZC)**. Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL

Marcelo Bordini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 11 - M - 262989 - 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 83163 DYU)**. Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL

Marcelo Bordini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 12 - M - 262989 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 24/10/2025, 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 **VANESSA BARRETO DOS SANTOS, brasileira,**

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25WZQ-8VDZZ-VPF3D-WXURL>



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262989-46

NÚMERO  
**262.989**

FICHA  
**03**

solteira, CPF/MF sob o nº 054.637.397-65, residente nesta cidade, Publicados em 28/01/2026, 29/01/2026 e 30/01/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº744763 de 11/11/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 87416 TTV. Ato concluído aos 04/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

**AV - 13 - M - 262989 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 14/05/2026, 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2940800.

Prenotação nº749943 de 19/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 02736 UPY. Ato concluído aos 09/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

**AV - 14 - M - 262989 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO 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 nº749943 de 19/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZS 02737 MLM. Ato concluído aos 09/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25WZQ-8VDZZ-VPF3D-WXURL>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/25WZQ-8VDZZ-VPF3D-WXURL>

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior . Rio de Janeiro, RJ, 09/06/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 16:37h.

|                              |                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emolumentos.....:R\$124,08   | Poder Judiciário - TJERJ                                                                                                            |
| Fundgrat.....:R\$2,48        | Corregedoria Geral de Justiça                                                                                                       |
| Lei 3217.....:R\$24,81       | Selo de Fiscalização Eletrônico                                                                                                     |
| Fundperj.....:R\$10,54       | <b>EEZS 02738 MTG</b>                                                                                                               |
| Funperj.....:R\$10,54        |                                                  |
| Funarpen.....:R\$7,44        | Consulte a validade do selo em:                                                                                                     |
| Selo Eletrônico.....:R\$3,27 | <a href="http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a> |
| Funpgalerj.....:R\$1,24      | RR -                                                                                                                                |
| Funpgt.....:R\$1,24          |                                                                                                                                     |
| Fundac.....:R\$1,24          |                                                                                                                                     |
| ISS.....:R\$6,66             |                                                                                                                                     |
| Total.....:R\$193,54         |                                                                                                                                     |