



CNM: 093344.2.0263038-93



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA
263038

DATA
30/07/2021

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002380 que corresponderá ao Apartamento 402 do Bloco 11 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: 22,56m2; Área Total Real de: 63,10m2. 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, L°5602, fls.124/128 e escritura declaratória do 24º Ofício de Notas desta cidade, L°7527, 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 - 263038 - 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 José A. Veloso
Matrícula nº 2234
Escriturante

AV - 2 - M - 263038 - 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://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 3f563d48-bc97-4243-8a9c-d20e83d977e3

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 - 15/10/2024 17:34

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 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.

Maria José de Oliveira
Matrícula nº 2234
Escritório nº 1234

AV - 3 - M - 263038 - 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.

Maria José de Oliveira
Matrícula nº 2234
Escritório nº 1234

AV - 4 - M - 263038 - 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

JUN

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

Alain Jorge de Melo
Matriculado nº 12234
Escritor Autorizado

AV - 5 - M - 263038 - 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.

Alain Jorge de Melo
Matriculado nº 12234
Escritor Autorizado

AV - 6 - M - 263038 - 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 23/11/2021, que hoje se arquivou (**Prenotação nº 706114 de 14/12/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 41208 VMQ**). Rio de Janeiro, RJ, 20/12/2021. O OFICIAL

Alain Jorge de Melo
Matriculado nº 12234
Escritor Autorizado

R - 7 - M - 263038 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 23/11/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **WALLACE DOS SANTOS REIS**, brasileiro, auxiliar operacional, solteiro, identidade nº 06994076428, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 151.737.177-50, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$139.404,98 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.097,15, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$37.008,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2444179. (**Prenotação nº 706114, em 14/12/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 41209 FZR**). Rio de Janeiro, RJ, 20/12/2021. O OFICIAL

Alain Jorge de Melo
Matriculado nº 12234
Escritor Autorizado

Continua no verso...

AV - 8 - M - 263038 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 23/11/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **WALLACE DOS SANTOS REIS**, 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°706114 de 14/12/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 41210 ORA**). Rio de Janeiro, RJ, 20/12/2021. O OFICIAL.

R - 9 - M - 263038 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 23/11/2021, 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 n° 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$72.003,59, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/12/2021, no valor de R\$379,25, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação n°706114, de 14/12/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônico n°EDTZ 41211 HJU**). Rio de Janeiro, RJ, 20/12/2021. O OFICIAL.

AV - 10 - M - 263038 - 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 81259 XWW**). Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL

AV - 11 - M - 263038 - 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.E em 21.06.2013 (**Prenotação n°710955 de 12/08/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica n°EDTZ 83212 BBC**). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL

AV - 12 - M - 263038 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, através do Ofício n°441243/2023 de 22/12/2023, 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 devedor fiduciante WALLACE DOS SANTOS REIS, CPF/MF sob o nº 151.737.177-50, Publicados em 02/04/2024, 03/04/2024 e 04/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº722900 de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 69499 WTC. Ato concluído aos 11/07/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 13 - M - 263038 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 29/08/2024, 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 nº2725467, em 12/08/2024.

Prenotação nº731254 de 05/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 90071 VSG. Ato concluído aos 07/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 263038 - 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 nº731254 de 05/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 90072 QER. Ato concluído aos 07/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...

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, 10/10/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:53h.

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 90073 BES



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

MFA-

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec