



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM 003344-2-0262899-25 DATA

262899

30/07/2021

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 07 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 regradada em assembleia de condomínio específica para o tema. Até que seja realizada referida Assembleia, a utilização das vagas será regradada 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 - 262899 - 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 B. Coelho  
Matrícula 9413003  
Escritor Autorizado

**AV - 2 - M - 262899 - 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/5NVA5-5BJHL-8PKZZ-EPH5Q>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NVA5-5BJHL-8PKZZ-EPH5Q>

CNM: 093344.2.0262899-25

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.

Marcelo Budini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 3 - M - 262899 - 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 Budini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 4 - M - 262899 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que:Pelo requerimento de 11/11/2020 e

Segue as fls.2



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNMATRICULA-2-0262899-25DATA

262899

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

Marcelo Burini Coelho Matrícula: 94/3003 Escrevente Autorizado

AV - 5 - M - 262899 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-9 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 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 8.0000%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.

Marcelo Burini Coelho Matrícula: 94/3003 Escrevente Autorizado

AV - 6 - M - 262899 - 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 18/03/2022, que hoje se arquivava. (Prenotação nº708184 de 11/04/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 56561 XJB). Rio de Janeiro, RJ, 13/04/2022. O OFICIAL

Misses da Silva Caetano Matrícula: 94/10046 Escrevente Autorizado

R - 7 - M - 262899 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 18/03/2022, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a CATIA BEZERRA DA SILVA, brasileira, empregada doméstica, solteira, identidade nº120455787, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº081.448:277-59, residente em Nova Iguaçu/RJ. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$150.180,00. (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.545,97, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$23.156,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2471090. (Prenotação nº708184, em 11/04/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 56562 OIH). Rio de Janeiro, RJ, 13/04/2022. O OFICIAL

Misses da Silva Caetano Matrícula: 94/10046 Escrevente Autorizado

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NVA5-5BJHL-8PKZZ-EPH5Q

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



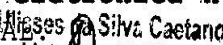
onr

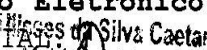


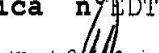
Valide aqui este documento

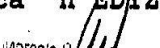
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NVA5-5BJHL-8PKZZ-EPH5Q>

CNM. 093344.2.0262899-25

**AV - 8 - M - 262899 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 18/03/2022, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite à compradora **CATIA BEZERRA DA SILVA**, 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 nº708184 de 11/04/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 56563 XFT**). Rio de Janeiro, RJ, 13/04/2022. O OFICIAL   
Mises da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**R - 9 - M - 262899 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo instrumento particular datado de 18/03/2022, 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 Brasília - DF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$91.978,19, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 18/04/2022, no valor de R\$496,42, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº708184, de 11/04/2022**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 56564 BJK**). Rio de Janeiro, RJ, 13/04/2022. O OFICIAL   
Mises da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**AV - 10 - M - 262899 - 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 81120 NQB)**. Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL   
Marcelo Braga Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

**AV - 11 - M - 262899 - 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 83073 COU**). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL   
Marcelo Braga Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

**AV - 12 - M - 262899 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº578758/2025 de 27/03/2025, 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 **CATIA BEZERRA DA SILVA, CPF/MF sob o nº 081.448.277-59**, Publicados em 24/06/2025, 25/06/2025 e 26/06/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Segue às fls.3





Valide aqui este documento



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

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0262899-25

MATRÍCULA

DATA

262899

30/07/2021

Prenotação nº **738092** de 31/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 37271 GDO. Ato concluído aos 30/07/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 13 - M - 262899 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 15/09/2025, 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 nº2861357 em 03/09/2025.

Prenotação nº **743391** de 25/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86904 EXG. Ato concluído aos 20/10/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 14 - M - 262899 - 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 nº **743391** de 25/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86905 HLL. Ato concluído aos 20/10/2025 por Diego Mattos (94/14146).

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, 21/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:56h.

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  
**EEXO 86906 ARC**



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/5NVA5-5BJHL-8PKZZ-EPH5Q>

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