



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0263099-07

MATRÍCULA

DATA

263099

30/07/2021

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 13 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: 22,57m2; 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 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 - 263099 - 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.

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 9441794  
Escrivente Autorizado

**AV - 2 - M - 263099 - 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/2JW48-ALZPS-6GLG4-D3Z2Y>

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





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0263099-07

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

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94711794  
Escritor Autorizado

**AV - 3 - M - 263099 - 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

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94711794  
Escritor Autorizado

**AV - 4 - M - 263099 - 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/2JW48-ALZPS-6GLG4-D3Z2Y>

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

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0263099-07

MATRÍCULA

DATA

263099

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

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 5 - M - 263099 - 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 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\$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

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 6 - M - 263099 - 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 81920 DBS)**. Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL

**AV - 7 - M - 263099 - 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 83273 MBV). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL

**AV - 8 - M - 263099 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JW48-ALZPS-6GLG4-D3Z2Y>

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





Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0263099-07

matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 14/07/2022, que hoje se arquivava. (Prenotação nº711796 de 21/09/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 88451 CZP). Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2022. O OFICIAL

Diógenes da Silva Costa  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**R - 9 - M - 263099 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 14/07/2022, o proprietário já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula a **VALQUIRIA SOUZA DOS SANTOS RODRIGUES**, auxiliar de estoque, identidade nº113115539, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 073.503.387-08 e seu marido **VALDEMIR ALVES RODRIGUES**, do lar, identidade nº304058761, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 427.373.383-87, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$146.583,29. (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$6.246,98). Isento do Pagamento do Imposto de Transmissão, conforme guia 2506275. (**Prenotação nº711796, de 21/09/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica EDTZ 88452 QQP**). Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2022. O OFICIAL

Diógenes da Silva Costa  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**AV - 10 - M - 263099 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 14/07/2022, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **VALQUIRIA SOUZA DOS SANTOS RODRIGUES** e seu marido **VALDEMIR ALVES RODRIGUES**, já qualificados, negociarem 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 nº711796 de 21/09/2022**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 88453 WQF**). Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2022. O OFICIAL

Diógenes da Silva Costa  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**R - 11 - M - 263099 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo contrato datado de 14/07/2022, os adquirentes deram o imóvel desta matrícula, 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\$56.497,00, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 14/08/2022, no valor de R\$308,82, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº711796, de 21/09/2022**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 88454 ZBC**). Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2022. O OFICIAL

Diógenes da Silva Costa  
Matrícula: 94/10046  
Escritor Autorizado

**AV - 12 - M - 263099 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº563679/2025 de 05/02/2025, 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 **VALQUIRIA SOUZA DOS SANTOS RODRIGUES, CPF/MF sob o nº**

Segue às fls. 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JW48-ALZPS-6GLG4-D3Z2Y>



Valide aqui este documento



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

CNM:093344-2-0263099-07 MATRÍCULA	DATA
263099	30/07/2021

073.503.387-08, Publicados em 16/06/2025, 17/06/2025 e 18/06/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº736682 de 20/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 35774 JSG. Ato concluído aos 25/07/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 13 - M - 263099 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 17/09/2025, 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 nº2861355 em 03/09/2025.

Prenotação nº743451 de 26/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 87237 VLH. Ato concluído aos 20/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 14 - M - 263099 - 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 nº743451 de 26/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 87238 UIP. Ato concluído aos 20/10/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JW48-ALZPS-6GLG4-D3Z2Y>



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, 21/10/2025. Apresente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:27h.

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 87239 CDO**



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/2JW48-ALZPS-6GLG4-D3Z2Y>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

