



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

MATRÍCULA
259216

DATA
24/09/2019

CNM: 093344.2.0259216-16

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002000 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 01 do Prédio a ser construído sob o nº2000 da Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado 'Residencial Jardim dos Lírios I', a ser construído no terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49279, de 2ª Categoria, com área total a ser construída de 14.151,01m², na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 45,04m de frente para a Estrada Santa Eugênia; 138,59m de fundos confrontando com Fazenda Brasília; 138,75m à direita em 3 segmentos de: 9,70m, mais 119,62, mais 9,43m de frente para a Rua Projetada 1; 85,67m à esquerda em 2 segmentos de: 34,33m, mais 51,34m confrontando com o Lote 1 oriundo do desmembramento efetuado no âmbito do memorial de incorporação objeto do R-26-120.074; mais 109,79m confrontando com o terreno de propriedade da Light Serviços S/A, localizado à 2.093,05m da interseção da para a dita Avenida Cesário de Melo; tendo o referido imóvel Área Privativa real de 40,54m²; Área de Uso Comum de 23,59m²; Área Total Real de 64,13m²; Possuindo o empreendimento 90 vagas de garagem, sendo 15 (quinze) destinadas a Portadores de necessidades especiais (PNE), todas descobertas e localizadas na área externa, 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 Assembléia, a utilização das vagas será regrada por ordem de chegada.....

CADASTRO: Inscrição nº3.408.337-8 (M.P), CL sob o nº03779-6.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: CONSTRUTORA TENDA SA, com sede em São Paulo/SP, 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, registrada sob o R-14 da matrícula 120074, em 18/11/2016, contendo escritura declaratória do 24º ofício de notas desta cidade, Lº7527, fls.131 de 02/10/2016, averbada sob o AV-15 da citada matrícula em 18/11/2016, memorial de incorporação registrado sob o R-27 da matrícula 120.074, em 22/03/2019, desmembramento averbado sob o AV-30 da citada matrícula em 25/04/2019, remanescente averbado sob o AV-31 da citada matrícula em 25/04/2019, PAL averbado sob o AV-35 da citada matrícula em 09/07/2019.....

AV - 1 - M - 259216 - GRAVAME: 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, 24/09/2019. O OFICIAL.

Joana C. F. de Silveira Costa
Substituta

Continua no verso

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

AV - 2 - M - 259216 - ADITAMENTO: Fica aditada a identificação do imóvel desta matrícula para constar que o mesmo está situado no **Bairro de Paciência**, na área afeta ao 4º RGI, nos termos da delimitação contida na Lei 6206 de 16.04.2012. Rio de Janeiro, RJ, 24/09/2019. O OFICIAL ^{Joana L. da Silveira Costa} Substituta Matr. 417310

AV - 3 - M - 259216 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-28 da matrícula 120.074 em 22/03/2019 que: Pelo Requerimento de 30/01/2019, 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. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 24/09/2019. O OFICIAL ^{Joana L. da Silveira Costa} Substituta Matr. 417310

AV - 4 - M - 259216 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-29 da matrícula 120.074 em 22/03/2019 que: De acordo com Requerimento de 30/01/2019 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 30/01/2019, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 24/09/2019. O OFICIAL ^{Joana L. da Silveira Costa} Substituta Matr. 417310

AV - 5 - M - 259216 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-36 da matrícula 120.074 em 09/07/2019 que: Pelo Termo de Urbanização nº 085.533, datado de 10.05.2019, lavrado às fls. 092/092v do Livro nº 05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº 085.533, datada de 10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo nº 06/700.317/2018 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, cassina 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, exclusiva, 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 às fls. 20. PARAGRAFO UNICO: 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

Segue às fls 2



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA
259216

DATA
24/09/2019

Livro nº 2 de 2019

fls. 2

Cont. das fls. V.

CNM: 093344.2.0259216-16

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 nº 6.830, 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, 24/09/2019. O OFICIAL F. da Silveira Costa

Substituta

AV - 6 - M - 259216 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-33 da matrícula 120.074 em 19/06/2019 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 30/05/2019, CONSTRUTORA TENDA S/A já qualificada, deu 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\$12.631.915,53; Valor da Garantia Hipotecária de R\$17.853.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Regularização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses; Taxa de Juros nominal de 8,0000%; Taxa de Juros Efetiva de 8,3000%; demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 24/09/2019. O OFICIAL F. da Silveira Costa

Substituta

AV - 7 - M - 259216 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 16/09/2019, que hoje se arquivou. (Prénotação nº 684521 de 07/10/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDEQ 49379 VYK). Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2019. O OFICIAL

João F. da Silveira Costa

Substituta

Continua no verso...

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

R - 8 - M - 259216 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 16/09/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **YHAGO CALDERON JOHANSON**, brasileiro, militar, solteiro, identidade nº313425043, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº063.004.457-04, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$117.952,64 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$45.150,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2282053. (Prenotação nº684521, em 07/10/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDEQ 49380 HSK). Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2019. O **OFICIAL** **Joana C. F. da Silveira Costa** Substituta

R - 9 - M - 259216 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 16/09/2019, o adquirente do R-8, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$56.354,81, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 15/10/2019, no valor de R\$316,16, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº684521, de 07/10/2019) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDEQ 49381 EQR). Rio de Janeiro, RJ, 09/10/2019. O **OFICIAL** **Joana C. F. da Silveira Costa** Substituta

AV - 10 - M - 259216 - RETIFICAÇÃO EX-OFFÍCIO DA MATRÍCULA: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6015/73 e com base nos documentos arquivados, fica retificado "ex-offício" a identificação do imóvel desta matrícula para constar corretamente que o terreno possui as seguintes metragens e confrontações: **Lote 2 DO PAL 49279, de 2ª Categoria, com área total a ser construída de 14.151,01m², na Freguesia de Campo Grande, localizado à 2.181,05m da interseção da Avenida Cesário de Melo, lado ímpar de quem vem da Estrada da Pedra para dita Avenida Cesário de Melo, medindo: 45,04m de frente para a Estrada da Santa Eugênia, mais 9,70m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1, por onde mede 119,62m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m; 138,59m de fundos onde confronta com a Fazenda Brasília; 195,46m à esquerda em três segmentos de: 34,33m, mais 51,34m, mais 109,79m onde confronta com o terreno destinado à futura S.E de Paciência e propriedade da Light Serviços de Eletricidade S.A., e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações.** Rio de Janeiro, RJ, 17/06/2020. O **OFICIAL** **Joana C. F. da Silveira Costa** Substituta

AV - 11 - M - 259216 - RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 09/06/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº087.761 de 28/05/2021, Termo de Urbanização nº006/2019, em cumprimento ao

Segue às fls.3

despacho de 10/05/2019, exarado no processo nº06/700317/2018, pelos quais verifica-se que fica retificado o termo de urbanização objeto do AV-5 desta matrícula para constar corretamente as seguintes informações: Clausula SEGUNDA: Pelo presente Termo, os outorgantes se obrigam 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 49279/PAA 12631**, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m; **Rua Projetada 2 do PAL 49279/PAA 12631**, em toda a sua largura, na extensão de 120,00m, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo Decreto 45342/18, às fls 9 a 11 e planta visada, às 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 49279/PAA 12631**; 2ª Etapa: Rua Projetada 1, como condição para habite-se de construção no **lote 3 do PAL 49279/PAA 12631**; 3ª Etapa: Rua Projetada 2, como condição para habite-se de construção no **Lote 4 do PAL 49279/PAA 12631** e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. **(Prenotação nº701520 de 15/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 06981 GXK)**. Rio de Janeiro, RJ, 29/06/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 12 - M - 259216 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 22/06/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0250/2021, de 16/06/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700298/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em 16/06/2021**. 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 nº701675 de 22/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 08155 NSC)**. Rio de Janeiro, RJ, 07/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 13 - M - 259216 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº430256/2023 de 16/11/2023, 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(a) devedor(a) fiduciante YHAGO CALDERON JOHANSON, CPF/MF sob o nº 063.004.457-04, Publicados em 20/08/2024, 21/08/2024 e 22/08/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº721486 de 17/11/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 87719 YDY. Ato concluído aos 25/09/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 14 - M - 259216 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 29/11/2024, 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 nº00.360.305/0001-04**, 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2765096. Prenotação nº734464 de 05/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 22645 XDM. Ato concluído aos 03/01/2025 por Matheus conceição ().

AV - 15 - M - 259216 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: 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 nº734464 de 05/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 22646 AYU. Ato concluído aos 03/01/2025 por Matheus conceição ().

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, 07/01/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:18h.

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
EEQJ 22647 BGV



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

KMO-

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec