



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

RIO DE JANEIRO - RJ  
Livro nº 2

CNM: 093344.2.0259667-21

MATRÍCULA

DATA

259667

17/10/2019

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002000 que corresponderá ao Apartamento 402 do Bloco 14 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 23,58m²; Área Total Real de 64,12m²; 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 Assembleia, 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 cidade 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 cidade matrícula em 25/04/2019, remanescente averbado sob o AV-31 da cidade matrícula em 25/04/2019, PAL averbado sob o AV-35 da cidade matrícula em 09/07/2019.....

**AV - 1 - M - 259667 - GRAVAME:** De conformidade com o disposto no Art.662, C/C S2º 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, não que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL

Escrevente Autorizado  
Matrícula: 94/1552

Continua no verso...

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**AV - 2 - M - 259667 - 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, 17/10/2019. O OFICIAL **Eliane dos Santos**

Escrevente Autorizado

**AV - 3 - M - 259667 - INCORPORAÇÃO:** 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL **Eliane dos Santos**

Escrevente Autorizado

**AV - 4 - M - 259667 - 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, 17/10/2019. O OFICIAL **Eliane dos Santos**

Escrevente Autorizado

**AV - 5 - M - 259667 - 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, assina e assume a 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 49297/PAA

Segue às fls. 2

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 17/10/2019. O OFICIAL Eliane dos Santos

Escrevente Autorizado

**AV - 6 - M - 259667 - 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 Avenina Cesario 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, RJ, 05/12/2019. O OFICIAL Eliane dos Santos

Escrevente Autorizado

Matrícula: 94/1552

**R - 7 - M - 259667 - HIPOTECA:** Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de

20/01/2020, CONSTRUTORA TENDA S/A 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\$8.639.162,31; Valor da Garantia Hipotecária no valor de R\$17.868.000,00 (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.(Prenotação nº689662 de 06/03/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDJM 68718 YMA).Rio de Janeiro, RJ, 06/04/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escriturante Autorizado

**AV - 8 - M - 259667 - DESLIGAMENTO DA HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-7, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/06/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº693486 de 22/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 11557 RKW). Rio de Janeiro, RJ, 28/07/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escriturante Autorizado

**R - 9 - M - 259667 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 26/06/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **GUSTAVO ELIAS TAVORA CRUZ**, brasileiro, repositor, solteiro, identidade nº240635714, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº133.193.747-70, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R\$118.496,33(sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$612,94, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$46.411,00). Isento do Pagamento do Imposto de Transmissão, conforme guia nº2327052. (Prenotação nº693486, em 22/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 11558 VSN). Rio de Janeiro, RJ, 28/07/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escriturante Autorizado

**AV - 10 - M - 259667 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 26/06/2020, objeto do R-9, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **GUSTAVO ELIAS TAVORA CRUZ**, 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 nº693486 de 22/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 11559 SSE).Rio de Janeiro, RJ, 28/07/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escriturante Autorizado

**R - 11 - M - 259667 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 26/06/2020, o adquirente do R-9, 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



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

CNM: 093344.2.0259667-21

MATRÍCULA

DATA

259667

17/10/2019

fls. 3

Cont. das fls. V.

Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$57.700,49, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/07/2020, no valor de R\$306,78, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 693486, de 22/07/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico nº EDLL 11560 YDY). Rio de Janeiro, RJ, 28/07/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 9411794  
Escrivente Autorizado

**AV - 12 - M - 259667 - RETIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 09/06/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 087.761 de 28/05/2021, Termo de Urbanização nº 006/2019, em cumprimento ao despacho de 10/05/2019, exarado no processo nº 06/700317/2018, 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 nº 701520 de 15/06/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 07431 KIQ). Rio de Janeiro, RJ, 29/06/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 943003  
Escrivente Autorizado

**AV - 13 - M - 259667 - 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 nº 06/700298/2019, 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 nº 41/2013, publicado no D.O.E. em 21.06.2013 (Prenotação nº 701675 de 22/06/2021) (Selo de

Continua no verso...

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 24/10/2024 14:44

fiscalização eletrônica nºEDTZ 08605 KCQ). Rio de Janeiro, RJ,  
07/07/2021.O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 943003  
Escrivente Autorizado

**AV - 14 - M - 259667 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº447384/2024 de 09/01/2024, 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 GUSTAVO ELIAS TAVORA CRUZ, CPF/MF sob o nº 133.193.747-70, residente Rio de Janeiro, , Publicados em 19/03/2024, 20/03/2024 e 21/03/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº723717 de 10/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 29148 TJV. Ato concluído aos 23/05/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 15 - M - 259667 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 03/09/2024, 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 nº2732713, em 02/09/2024. Prenotação nº731496 de 10/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 83646 EHQ. Ato concluído aos 21/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 16 - M - 259667 - 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 nº731496 de 10/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 83647 ZTF. Ato concluído aos 21/10/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**CERTIFICA...**

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 23/10/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:39h.

| 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 83648 IPB



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

VSS-