



4^o  **OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0262132-95

MATRÍCULA -
262132

DATA
12/03/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002272 que corresponderá ao Apartamento 506 do Bloco 03 do Prédio a ser construído sob o nº2400 da Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado " JARDIM DOS LÍRIOS II", a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49396, de 2ª Categoria, com área total a ser construída de 19.854,90m², na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 86,09m de frente, confrontando pela Estrada de Santa Eugênia, mais 9,16m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAA 12.631, por onde mede 118,50m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m; 88,00m de fundo, confrontando com a Fazenda Nova Brasília; 126,65 à direita confrontando com o lote 2 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 22,16m²; Área Total Real de 62,70m²; Possuindo o empreendimento 77 vagas de garagem, sendo 14 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.x.
PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: CONSTRUTORA TENDA S/A, 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, L°5602, fls.124/128, contendo 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 o AV-6 da matrícula 258887 em 10/02/2020, memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 259852 em 10/02/2020 e retificação do memorial de incorporação averbado sob o AV-6 da citada matrícula em 20/05/2020.....

AV - 1 - M - 262132 - 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 registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Matheus Alves da Conceição, Rio de Janeiro, RJ, 12/03/2021. O OFICIAL Escrevente

Mathews Alves da Graça

Matricula: 94-23848

AV - 2 - M - 262132 - AVERBACAO DE TERMO DE URBANIZACAO: Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 259852 em 10/02/2020 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 10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo

Continua no verso...

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YM7TW-YR854-SHL-VZ-9LC6Z>

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





Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0262132-95

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YM7TW-YR854-SHLVZ-9LC6Z>

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 da 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, 12/03/2021. O OFICIAL

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 3 - M - 262132 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 259852 em 10/02/2020 que: Pelo Requerimento de 27/01/2020, 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. 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

Seque às fls.2

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0262132-95

MATRÍCULA
262132

DATA
12/03/2021

patrimônio geral da Incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 12/03/2021. O
OFICIAL

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 4 - M - 262132 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259852 em 10/02/2020 que: De acordo com Requerimento de 27/01/2020 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 07/01/2020, 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, 12/03/2021. O OFICIAL

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 5 - M - 262132 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-97 da matrícula 259852 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 03/12/2020, aditado pelo 1º Termo Aditivo de 11/03/2021, 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, sendo o valor do financiamento de R\$8.437.732,56; Valor da Garantia Hipotecária de R\$16.721.000,00 (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, 12/03/2021. O OFICIAL

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 6 - M - 262132 - 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 14/12/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº697561 de 05/01/2021) (Selo de fiscalização nºEDQZ 97280 FYL). Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2021. O OFICIAL

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

R - 7 - M - 262132 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 14/12/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a THAYS DE CASTRO BORGES, brasileira, caixa, solteira, identidade nº216375980, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº134.579.117-89, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$126.136,95 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.557,58, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$32.850,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2365604. (Prenotação nº697561, em 05/01/2021) (Selo de fiscalização

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YM7TW-YR854-SHLVZ-9LC6Z>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0262132-95

eletrônica nºEDQZ 97281- CCD). Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2021. O
OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 8 - M - 262132 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 14/12/2020, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite compradora **THAYS DE CASTRO BORGES**, 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 nº697561 de 05/01/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 97282 PLZ). Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2021. O OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

R - 9 - M - 262132 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 14/12/2020, 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 Em Brasília - Df e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$78.552,65, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 14/01/2021, no valor de R\$413,11, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº697561, de 05/01/2021) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDQZ 97283 POC). Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2021. O OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 10 - M - 262132 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 01/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0388/2021, de 31/08/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700082/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 31/08/2021. 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 nº703946 de 16/09/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 27151 AOY). Rio de Janeiro, RJ, 28/09/2021. O OFICIAL.

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

AV - 11 - M - 262132 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do ofício nº443665/2023 de 15/03/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. Prenotação nº723407 de 04/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 22375 TRJ. Ato concluído aos 24/04/2024 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

AV - 12 - M - 262132 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº551709/2024, de 13/12/2024, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **THAYS DE CASTRO BORGES, CPF/MF sob o nº 134.579.117-89**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando

Segue às fls. 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YM7TW-YR854-SHLVZ-9LC6Z>



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0262132-95

MATRÍCULA
262132

DATA
12/03/2021

"positiva", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº735048 de 19/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 53894 FMV. Ato concluído aos 04/04/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

AV - 13 - M - 262132 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 18/07/2025, 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 nº2843274 em 11/07/2025.

Prenotação nº741292 de 22/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 36662 RWM. Ato concluído aos 08/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 262132 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: 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 nº741292 de 22/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 36663 URV. Ato concluído aos 08/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YM7TW-YR854-SHLVZ-9LC6Z>



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, 12/08/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:35h.

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

EEVA 36664 IQM



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/YM7TW-YR854-SHLVZ-9LC6Z>