



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA  
263018

DATA  
30/07/2021

CNM: 093344.2.0263018-56

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 502 do Bloco 10 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 Eugênia; 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: 22,58m²; Área Total Real de: 63,12m². 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 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 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 - 263018 - 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.

Allan Jorge A. Veloso  
Matrícula 1112234  
Escriturante Autorizado

**AV - 2 - M - 263018 - 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...

ONR

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

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



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 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, 30/07/2021. O OFICIAL.

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 1234  
Escriturário Autorizado

**AV - 3 - M - 263018 - 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.

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula nº 1234  
Escriturário Autorizado

**AV - 4 - M - 263018 - 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



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

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

**AV - 5 - M - 263018 - 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 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\$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

Allan Jorge A. Velloso  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

**AV - 6 - M - 263018 - 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 06/04/2022, que hoje se arquivava. (Prenotação nº 709051 de 23/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 60622 WQT). Rio de Janeiro, RJ, 26/05/2022. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

**R - 7 - M - 263018 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 06/04/2022, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **STEFANE COSTA DE FREITAS**, brasileira, vendedora, solteira, identidade nº 297099160, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 181.448.517-14, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$145.832,84 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$24.871,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2473886. (Prenotação nº 709051, em 23/05/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 60623 LYB). Rio de Janeiro, RJ, 26/05/2022. O OFICIAL.

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escritor Autorizado

Continua no verso...



**R - 8 - M - 263018 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo instrumento particular datado de 06/04/2022, 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\$87.373,53, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 06/05/2022, no valor de R\$484,17, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº709051, de 23/05/2022) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDTZ 60624 XLG)**. Rio de Janeiro, RJ, 26/05/2022. O OFICIAL.

Marcelo Aurini Cohen  
Matrícula: 94/3003  
Escriturante Autorizado

**AV - 9 - M - 263018 - 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 81239 VFN).** Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Villosio  
Matrícula: 94/12234  
Escriturante Autorizado

**AV - 10 - M - 263018 - 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 83192 SPH).** Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL

Allan Jorge A. Villosio  
Matrícula: 94/12234  
Escriturante Autorizado

**AV - 11 - M - 263018 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº481397/2024, de 22/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **STEFANE COSTA DE FREITAS, CPF/MF sob o nº 181.448.517-14**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando **"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 nº727596 de 23/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 80410 BON.** Ato concluído aos 27/08/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 12 - M - 263018 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 14/11/2024, 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 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 nº 2758280. Prenotação nº **733957** de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 22119 CTK. Ato concluído aos 27/12/2024 por Matheus conceição () .

**AV - 13 - M - 263018 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO 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 nº **733957** de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 22120 VXH. Ato concluído aos 27/12/2024 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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 30/12/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:27h.

| Emolumentos | Lei 6370/12 | FETJ      | FUNDEPERJ | 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 22121 JZK



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

VSS-