



CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

261239

DATA

21/12/2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002273 que corresponderá ao Apartamento 108 do Bloco 12 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 22,14m²; Área Total Real de 62,68m². 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, Lº5602, fls.124/128, contendo 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 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.x

AV - 1 - M - 261239 - 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, 21/12/2020. O OFICIAL. *Ana Paula da Silva*

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizado

AV - 2 - M - 261239 - 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

Continua no verso...

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ces

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 09/09/2024 15:49

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 370259cc-9c92-4e34-91fe-e5118ef6694f

Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.533, datada de 10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo nº06/700.317/2018 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina 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, 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, 21/12/2020. O OFICIAL.

Ana Paula da Silva
Matrícula: 84111794
Escrivente Autorizado

AV - 3 - M - 261239 - 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

Segue às fls.2

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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, 21/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

AV - 4 - M - 261239 - 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. **(Prenotação nº 688883 de 28/01/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EAHQ 05405 YAU).** Rio de Janeiro, RJ, 21/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

AV - 5 - M - 261239 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-7 da matrícula 259852 em 12/08/2020 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 24/07/2020, 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 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\$11.615.412,96; Valor da Garantia Hipotecária de R\$17.623.000,00 (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, 21/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

AV - 6 - M - 261239 - 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 29/10/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº 697170 de 10/12/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDOH 41229 UTI). Rio de Janeiro, RJ, 22/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escrivente Autorizada

R - 7 - M - 261239 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 29/10/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANDRÉ DA CONCEIÇÃO ARMANDO**, brasileiro, vigilante, solteiro, identidade nº 110149960, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 079.217.237-05, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$104.728,73 (sendo com utilização dos recursos

Continua no verso...

concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$12.824,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2360596. (Prenotação nº697170, em 10/12/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 41230 UVR). Rio de Janeiro, RJ, 22/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escritor Autorizado

R - 8 - M - 261239 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 29/10/2020, o 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\$83.782,98, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/11/2020, no valor de R\$470,68, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº697170, de 10/12/2020) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDOH 41231 SNV). Rio de Janeiro, RJ, 22/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva
Matrícula: 94/11794
Escritor Autorizado

AV - 9 - M - 261239 - 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 25526 UMB). Rio de Janeiro, RJ, 28/09/2021. O OFICIAL

Marcelo da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 10 - M - 261239 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº458867/2024, de 21/02/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado o devedor **ANDRÉ DA CONCEIÇÃO ARMANDO, brasileiro, vigilante, solteiro, identidade nº110149960, expedida pelo DETRAN/RJ, em 14/08/2009, CPF/MF sob o nº 079.217.237-05, residente nesta cidade**, 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 nº725000 de 23/02/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 27566 DUI. Ato concluído aos 20/05/2024 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 11 - M - 261239 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 29/07/2024, 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 nº2717951, em 25/07/2024. Prenotação nº730588 de 19/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82113 RWG. Ato concluído aos 02/09/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 12 - M - 261239 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE 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 nº730588 de 19/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82114 UQK. Ato concluído aos 02/09/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

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, 09/09/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:04h.

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 Eletrônica

EEPH 82115 OIR



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

KMO-