



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

CNM: 093344.2.0259486-79

MATRÍCULA

DATA

259486

17/10/2019

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LOHAN HUMBERTO DA SILVA - 03/04/2025 09:00

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002000 que corresponderá ao Apartamento 105 do Bloco 10 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 - 259486 - 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, na que tange à sua conclusão.Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL

Elaine dos Santos
Escritor Autorizado
Matrícula: 94/1552

Continua no verso...

AV - 2 - M - 259486 - 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 **Flávia dos Santos**
Escrivente Autorizado
Matrícula: 94/1552

AV - 3 - M - 259486 - 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 17/10/2019. O OFICIAL **Flávia dos Santos**
Escrivente Autorizado
Matrícula: 94/1552

AV - 4 - M - 259486 - 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 **Flávia dos Santos**
Escrivente Autorizado
Matrícula: 94/1552

AV - 5 - M - 259486 - 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 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

Segue às fls. 2

ONR

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

Flavio dos Santos
Escrivente Autorizado
Matrícula: 94/1552

AV - 6 - M - 259486 - 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, RJ, 05/12/2019. O OFICIAL

Flavio dos Santos
Escrivente Autorizado
Matrícula: 94/1552

R - 7 - M - 259486 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 27/12/2019, Aditado pelo 1º Termo aditivo de 03/06/2020, 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\$5.812.041,36; Valor da Garantia Hipotecária de R\$11.181.000,00 (Incluídos nestes valores 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%; Taxa de Juros Efetiva de 8.3000%; demais condições constantes do título. (Prenotação nº692317 de 09/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDKQ 78349 ECU). Rio de Janeiro, RJ, 16/06/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat.: 9417810

AV - 8 - M - 259486 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-7, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/01/2020, que hoje se arquivou. (Prenotação nº692879 de 02/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDKQ 81614 BQO). Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat.: 9417810

R - 9 - M - 259486 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 31/01/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANGELICA DA COSTA**, brasileira, cabeleireira, solteira, identidade nº204254254, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº103.489.437-41, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$115.892,43 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$36.379,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2308109. (Prenotação nº692879, em 02/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDKQ 81615 IPQ). Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat.: 9417810

R - 10 - M - 259486 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 31/01/2020, a 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 Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$68.343,99, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 24/02/2020, no valor de R\$387,20, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº692879, de 02/07/2020) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDKQ 81616 GPD). Rio de Janeiro, RJ, 06/07/2020. O OFICIAL

Joana C. F. da Silva Costa
Substituta
Mat.: 9417810

AV - 11 - M - 259486 - 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 07250 WWT). Rio de Janeiro, RJ, 29/06/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 12 - M - 259486 - 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 fiscalização eletrônica nº EDTZ 08424 KQJ). Rio de Janeiro, RJ, 07/07/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho
Matrícula: 94/3003
Escrivente Autorizado

AV - 13 - M - 259486 - 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 nº 246737/2022 de 11/03/2022, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO"** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97, a Intimação via edital da devedora fiduciante ANGELICA DA COSTA, CPF/MF sob o nº 103.489.437-41, Publicados em 23/05/2022, 24/05/2022 e 25/05/2022, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da

Continua no verso...

Lei 9514/97. (Prenotação nº707748 de 15/03/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 67507 BYC). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2022. O

OFICIAL DE REGISTRO
Lais Cabral
Matrícula: 94/10046
Assinatura Autenticada

AV - 14 - M - 259486 - 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 nº485878/2024 de 31/05/2024, 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(a) devedor(a) fiduciante **ANGELICA DA COSTA**, CPF/MF sob o nº 103.489.437-41. Publicados em 26/08/2024, 27/08/2024 e 28/08/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº727936 de 04/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH.90029 AWZ. Ato concluído aos 07/10/2024 por Lais Cabral ().

AV - 15 - M - 259486 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 27/01/2025, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolidá-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 nº2780510.

Prenotação nº736859 de 21/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 52915 VTR. Ato concluído aos 01/04/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 16 - M - 259486 - 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 nº736859 de 21/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUB 52916 OBA. Ato concluído aos 01/04/2025 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. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 02/04/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 13:29h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 102,61	R\$ 2,05	R\$ 20,52	R\$ 5,13	R\$ 5,13	R\$ 6,15	R\$ 5,50	R\$ 2,71	R\$ 149,80

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUB 52917 LKQ



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

IVO-