



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| CNPJ 093344-2-0262766-36 DATA |            |
| 262766                        | 30/07/2021 |

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002381 que corresponderá ao Apartamento 102 do Bloco 04 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 - 262766 - 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

Marcelo Bordini Coelho  
Matrícula 9413003  
Escritor Autorizado

**AV - 2 - M - 262766 - 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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 9c0bd8e5-7c9e-4fa8-8885-f9ce6581f1a3

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
www.registradores.onr.org.br  
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por LOHAN HUMBERTO DA SILVA - 10/09/2024 09:49

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, 30/07/2021. O OFICIAL.

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 3 - M - 262766 - 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.

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 4 - M - 262766 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259853 em 09/03/2021 que: Pelo requerimento de 11/11/2020 e

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

Marcelo Burini Coelho  
Matrícula 9413003  
Escrivente Autorizado

**AV - 5 - M - 262766 - HIPOTECA:** Consta registrado sob o R-7 da matrícula 259853 em 18/05/2021 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 28/04/2021, 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 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\$12.923.076,92; Valor da Garantia Hipotecária de R\$16.800.000,00 (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.

Marcelo Burini Coelho  
Matrícula 9413003  
Escrivente Autorizado

**AV - 6 - M - 262766 - 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 23/06/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº703193 de 23/08/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20654 XMS). Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2021. O OFICIAL

Marcelo Burini Coelho  
Matrícula 9413003  
Escrivente Autorizado

**R - 7 - M - 262766 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 23/06/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ELISAMAR GOMES DE FREITAS**, brasileira, auxiliar de serviços gerais, solteira, identidade nº084610112, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 003.395.617-00, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$118.064,28 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$4.124,37, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.000,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2417740. (Prenotação nº703193, em 23/08/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20655 UYE). Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2021. O

Continua no verso...

OFICIAL João C. da Silva Costa  
Oficial Substituto

**AV - 8 - M - 262766 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 23/06/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **ELISAMAR GOMES DE FREITAS**, 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 nº703193 de 23/08/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTZ 20656 YLF**). Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2021. O OFICIAL

João C. da Silva Costa  
Oficial Substituto  
Matrícula: 24/3003

**R - 9 - M - 262766 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo instrumento particular datado de 23/06/2021, 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\$69.239,91, a ser paga em 297 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/07/2021, no valor de R\$451,93, à taxa nominal de 4,7500%a.a., efetiva de 4,8547%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº703193, de 23/08/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTZ 20657 QVZ**). Rio de Janeiro, RJ, 26/08/2021. O OFICIAL

João C. da Silva Costa  
Oficial Substituto  
Matrícula: 24/3003

**AV - 10 - M - 262766 - 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 80987 FBT**). Rio de Janeiro, RJ, 23/08/2022. O OFICIAL

Marcelo Burlinghel  
Matrícula: 24/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 11 - M - 262766 - 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 44803 IMC**). Rio de Janeiro, RJ, 24/08/2022. O OFICIAL

Marcelo Burlinghel  
Matrícula: 24/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 12 - M - 262766 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº441480/2023, de 21/12/2023, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimada a devedora **ELISAMAR GOMES DE FREITAS**, CPF/MF sob o nº003.395.617-00, 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 nº **722973** de 26/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 26643 JJH. Ato concluído aos 14/05/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

**AV - 13 - M - 262766 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 13/08/2024, 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 nº27111109, em 22/07/2024. Prenotação nº **730589** de 19/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82116 YMN. Ato concluído aos 02/09/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 14 - M - 262766 - 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 nº **730589** de 19/08/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 82117 BHE. 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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 09/09/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:10h.

| 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 82118 LAU**



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