



## CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

~~CNMA090344.2.0261436-49 DATA~~

261436

26/01/2021

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UCZ6-275FN-8XYEP-BM6DW>

[illegible]

**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 - 261436 - 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, 26/01/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silveira Costa*

AV - 2 - M - 261436 - 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...



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UCZ6-275FN-8XYEP-BM6DW>

CNM: 093344 2 0261436-49

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 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, exclusiva, 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 e 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, 26/01/2021. O OFICIAL C. F. da Silva Costa

Substituta  
AV - 361.947/810 261436 - 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

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344-2-0261436-49

MATRÍCULA

DATA

261436

26/01/2021

fls. 2

Cont. das fls. V.

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, 26/01/2021. O OFICIAL *Ueslei da Silva Caetano*  
Matrícula: 94/10046  
Escriturante Autorizado

**AV - 4 - M - 261436 - 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, 26/01/2021. O OFICIAL *Ueslei da Silva Caetano*  
Matrícula: 94/10046  
Escriturante Autorizado

**AV - 5 - M - 261436 - HIPOTECA:** Consta registrado sob o R-91 da matrícula 259852 em 22/01/2021 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 17/12/2020, 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\$14.655.421,37; Valor da Garantia Hipotecária de R\$29.324.000,00 (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, 26/01/2021. O OFICIAL *Ueslei da Silva Caetano*  
Matrícula: 94/10046  
Escriturante Autorizado

**AV - 6 - M - 261436 - 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 19/04/2021, que hoje se arquiva. (Prenotação nº700753 de 21/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 42783 UNG). Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2021. O OFICIAL *Ueslei da Silva Caetano*  
Matrícula: 94/10046  
Escriturante Autorizado

**R - 7 - M - 261436 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 19/04/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ALICE BERTOLDO DE LIMA**, brasileira, caixa, solteira, identidade nº256009960, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº151.770.717-07, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$135.311,71 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$6.947,11, e recursos concedidos

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UCZ6-275FN-8XYEP-BM6DW>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UCZ6-275FN-8XYEP-BM6DW>

CNM: 093344.2.0261436-49

pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$10.968,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2395816. (**Prenotação nº700753, em 21/05/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 42784 UVR**). Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2021. O OFICIAL

Guilherme da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escrivente Autorizado

**AV - 8 - M - 261436 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 19/04/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite à compradora **ALICE BERTOLDO DE LIMA**, 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 nº700753 de 21/05/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 42785 ROW**). Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2021. O OFICIAL

Guilherme da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escrivente Autorizado

**R - 9 - M - 261436 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 19/04/2021, 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\$108.248,97, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/05/2021, no valor de R\$601,31, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº700753, de 21/05/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTB 42786 VIC**). Rio de Janeiro, RJ, 27/05/2021. O OFICIAL

Guilherme da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escrivente Autorizado

**AV - 10 - M - 261436 - 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 25628 FLN**). Rio de Janeiro, RJ, 28/09/2021. O OFICIAL

Guilherme da Silva Caetano  
Matrícula: 94/10046  
Escrivente Autorizado

**AV - 11 - M - 261436 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº552032/2024 de 16/12/2024, 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 **ALICE BERTOLDO DE LIMA**, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 151.770.717-07, residente nesta cidade, Publicados em 29/04/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0261436-49

MATRICULA

261436

DATA

26/01/2021

Prenotação nº **735059** de 19/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 34778 LHL. Ato concluído aos 03/06/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 12 - M - 261436 - 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 nº2843215 em 11/07/2025.

Prenotação nº **741285** de 22/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 36641 IVY. Ato concluído aos 08/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 261436 - 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 nº **741285** de 22/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 36642 XBV. Ato concluído aos 08/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

-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, 12/08/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:31h.

| 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 36643 BCT



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/6UCZ6-275FN-8XYEP-BM6DW>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

