



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0243135-50

MATRÍCULA
243135

DATA
28/01/2015

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração ideal de 0,004545 que corresponderá ao apartamento 103, do bloco 04, do prédio a ser construído sob o nº442 da Estrada João Melo, integrante do empreendimento denominado Residencial "VERA CRUZ" do respectivo terreno designado por lote 01 do PAL 48.531, na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 51,30m de frente para a Estrada João Melo, onde é atingido por uma FNA com 5,00m de largura, com dois segmentos de: 19,00m mais 32,30m em curva subordinada a um raio externo de 70,00m; 75,55m de fundos, onde confronta com o lote 53 do PAL 23.589; 376,55m à direita, em sete segmentos de 47,35m, mais 36,25m, confrontando ambos os segmentos com o lote do PAL 48.531, destinado a equipamento urbano público, mais 156,94m, confrontando com terras de Maria de Vasconcelos e outros, mais 22,90m confrontando com o lote 48 do PAL 23.589, mais 12,96m, confrontando com o lote 48-A do PAL 23.589, mais 35,95m mais 64,20m, confrontando ambos os segmentos com lote 12 do PAL 23.589; 284,05m à esquerda em quatro segmentos de 70,40m, mais 99,50m, mais 16,55m, confrontando o primeiro segmento com o lote 56 do PAL 23.589, o segundo e terceiro segmentos com o lote 55 do PAL 23.589, mais 97,60m, confrontando com o lote 54 do PAL 23.589. Este lote é atingido por uma faixa de servidão de Furnas Centrais Elétricas S/A, com 30,00m de largura, tendo o referido imóvel **área privativa real total** de 43,72m². O empreendimento possui 55 vagas de automóveis descobertas localizadas na área externa e de uso comum do condomínio.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.
PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/MF nº71.476.527/0001-35, adquirido o terreno em maior porção por compra feita a Box Empreendimentos e Incorporações Ltda, conforme escritura de 27.10.2011, do 4º Ofício de Petrópolis/RJ, Lº644, fls.097, registrada neste Ofício, sob o R-18 da matrícula 1676 em 30.01.2014, e o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 243.071 em 28.01.2015

AV - 1 - M - 243135 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do 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, 28/01/2015

O OFICIAL
Ademir Pires Cezar Cordeiro
Escrevente
Matrícula: 94-20453

AV - 2 - M - 243135 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 243.071 em 28.01.2015, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-1 desta matrícula, fica consignado que:Constam contra o nome da Incorporadora

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SYQQ-Q4CWR-XK5Q9-WK5SK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0243135-50

CONSTRUTORA TENDA S/A, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, e 7º Ofícios de Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região e Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 28/01/2015. O OFICIAL

Adam Patrício Cesar Cordeiro
Escriturante
Matrícula: 94-20453

AV - 3 - M - 243135 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-3 da matrícula 243.071 em 28.01.2015, que pelo requerimento de 05.11.2014, capeando declaração de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº00.000.000/0001-91, em 29.08.2014, hoje arquivados, verifica-se que o Empreendimento objeto do ato anterior está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor médio de venda das unidades estipulados em R\$190.000,00. Rio de Janeiro, RJ, 28/01/2015. O OFICIAL

Adam Patrício Cesar Cordeiro
Escriturante
Matrícula: 94-20453

R - 4 - M - 243135 - HIPOTECA: Pelo instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 29.01.2015, CONSTRUTORA TENDA S/A, já qualificada, deu o imóvel desta matrícula em 1ª e especial hipoteca transferível a terceiros, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente a abertura de crédito no valor de R\$13.035.791,79, e demais obrigações assumidas no citado instrumento, para construção do empreendimento residencial, dívida esta com prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente da data prevista para o término da obra definido no Cronograma Físico - financeiro e de Desembolso do empreendimento. Demais condições constantes do título. (**Prenotação nº626578 de 18/03/2015**) (Selo de fiscalização eletrônica nºEAUE 28674 HUK). Rio de Janeiro, RJ, 15/04/2015. O OFICIAL

Adam Patrício Cesar Cordeiro
Escriturante
Matrícula: 94-20453

AV - 5 - M - 243135 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 21/08/2015, que hoje se arquivava. (Prenotação nº637213 de 22/09/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBFB 09618 OBW). Rio de Janeiro, RJ, 07/10/2015. O OFICIAL

Adam Patrício Cesar Cordeiro
Escriturante
Matrícula: 94-20453

R - 6 - M - 243135 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 21/08/2015, CONSTRUTORA TENDA SA, com sede São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **RAFAEL NOGUEIRA**, brasileiro, técnico em edificações, solteiro, maior, identidade nº 20815016-9, do

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SYQQ-Q4CWR-XK5Q9-WK5SK>



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0243135-50

MATRÍCULA
243135

DATA
28/01/2015

DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 118.725.737-03, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$171.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$19.340,28, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$3.063,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº1986905. (Prenotação nº637213, em 22/09/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBFB 09619 DLI). Rio de Janeiro, RJ, 07/10/2015. O OFICIAL

Adm. Patrick Cezar Cordeiro
Escrevente
Matrícula: 94-20453

AV - 7 - M - 243135 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 21/08/2015, objeto do R-6, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **RAFAEL NOGUEIRA** já qualificado, 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 nº637213 de 22/09/2015) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBFB 09620 ZJY). Rio de Janeiro, RJ, 07/10/2015. O OFICIAL

Adm. Patrick Cezar Cordeiro
Escrevente
Matrícula: 94-20453

R - 8 - M - 243135 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo contrato datado de 21/08/2015, o adquirente do R-6, deu o imóvel desta matrícula 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\$124.593,63, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP - Tabela Price, vencendo-se a 1ª no valor de R\$721,84, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6409%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº637213, de 22/09/2015) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEBFB 09621 WQA). Rio de Janeiro, RJ, 07/10/2015. O OFICIAL

Adm. Patrick Cezar Cordeiro
Escrevente
Matrícula: 94-20453

AV - 9 - M - 243135 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 07/04/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0297/2016, de 24/06/2016, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/270072/2009, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 23/06/2016. 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 nº646303 de 05/07/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBPF 94364 XMR). Rio de Janeiro, RJ, 28/07/2016. O OFICIAL

Adm. Patrick Cezar Cordeiro
Escrevente
Matrícula: 94-20453

AV - 10 - M - 243135 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi registrado no 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, em 29/03/2017, no Registro Auxiliar nº93, do Lº3A, protocolada sob o nº12513 em 21/11/2016, a

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SYQQ-Q4CWR-XK5Q9-WK5SK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0243135-50

Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula, tendo ainda a Instituição de Condomínio Registrada aos 29/03/2017, no R-6 da Matrícula 13812. (Prenotação n°658202 de 29/06/2017) (Selo de fiscalização eletrônica ECCP 84662 NXC). Rio de Janeiro, RJ, 13/07/2017. O OFICIAL Escrevente Matrícula: 94-20453

AV - 11 - M - 243135 - ADITAMENTO: Face à delimitação de área com base na Lei Estadual n°6.206/2012, o imóvel desta matrícula, passou a pertencer à Circunscrição do 12° R.I. a partir de 23/09/2015. Rio de Janeiro, RJ, 27/09/2022. O OFICIAL Escrevente Matrícula: 94-20453

AV - 12 - M - 243135 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do ofício n°453709/2024 de 17/05/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. Prenotação n°724353 de 29/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEJQ 72023 DFX. Ato concluído aos 17/06/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 13 - M - 243135 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 25/02/2026, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1° do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante RAFAEL NOGUEIRA, CPF/MF sob o n° 118.725.737-03, Publicados em 02/06/2026, 03/06/2026 e 05/06/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação n°747916 de 09/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EEZH 71467 MIR. Ato concluído aos 06/07/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 14 - M - 243135 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 06/08/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7°, 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, CNPJ/MF sob o n° 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia n°2991640.

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SYQQ-Q4CWR-XK5Q9-WK5SK>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0243135-50

NÚMERO
243.135

FICHA
03

Prenotação nº752847 de 10/08/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAE 12059 VJB. Ato concluído aos 25/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 15 - M - 243135 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

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 nº752847 de 10/08/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAE 12060 GRJ. Ato concluído aos 25/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, RJ, 25/08/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:57h.

Emolumentos.....	R\$124,08
Fundgrat.....	R\$2,48
Lei 3217.....	R\$24,81
Fundperj.....	R\$10,54
Funperj.....	R\$10,54
Funarpen.....	R\$7,44
Selo Eletrônico.....	R\$3,27
Funpgalerj.....	R\$1,24
Funpgt.....	R\$1,24
Fundac.....	R\$1,24
ISS.....	R\$6,66
Total.....	R\$193,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAE 12061 DMO



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SYQQ-Q4CWR-XK5Q9-WK5SK>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

