



CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

261384

DATA

26/01/2021

CNM: 093344.2.0261384-11

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 - 261384 - **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 *João C. F. da Silveira Costa*

AV - 2 - M - 261384 - 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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTLJY-NBPMJ-C4SJP-F5DHX>

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





Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0261384-11

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, 26/01/2021. O

OFICIAL C. F. da Silva Costa
Substituta

AV - 3 Matr.: 94/7810 261384 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTLJY-NBPMJ-C4SJP-F5DHX>



Valide aqui
este documento



**4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO**

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
261384

DATA
26/01/2021

fls. 2
Cont. das fls. V.

CNM: 093344.2.0261384-11

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 *C. F. da Silveira Costa*
Substituta

AV - 4 - M - 261384 - 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 *C. F. da Silveira Costa*
Substituta

AV - 5 - M - 261384 - 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 *C. F. da Silveira Costa*
Substituta

AV - 6 - M - 261384 - 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 29/01/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº699369 de 24/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 99664 MMM). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL *Ulisses da Silva Caetano*
Matrícula: 94/10046
Escriturante Autorizado

R - 7 - M - 261384 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 29/01/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JACIARA VIEIRA BISPO**, brasileira, coqueira, divorciada, identidade nº083711176, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº004.262.987-05, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$120.956,66 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$1.386,67, e recursos concedidos

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTLJY-NBPMJ-C4SJP-F5DHX>

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: 093344.2.0261384-11

pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$38.473,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2378302. (**Prenotação nº699369, em 24/03/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 99665 PEC**). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL. **Ulisses da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 8 - M - 261384 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 29/01/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite à compradora **JACIARA VIEIRA BISPO**, 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 nº699369 de 24/03/2021**) (**Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 99666 ZXX**). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL. **Ulisses da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

R - 9 - M - 261384 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 29/01/2021, 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\$69.247,99, a ser paga em 294 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 25/02/2021, no valor de R\$444,57, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (**Prenotação nº699369, de 24/03/2021**) (**Selo de fiscalização Eletrônico nºEDQZ 99667 HJL**). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL. **Ulisses da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 10 - M - 261384 - 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 25576 BAV**). Rio de Janeiro, RJ, 28/09/2021. O OFICIAL. **Ulisses da Silva Caetano**
Matrícula: 94/10046
Escritor Autorizado

AV - 11 - M - 261384 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 16/10/2025, 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 **JACIARA VIEIRA BISPO**, CPF/MF sob o nº 004.262.987-05, Publicados em 31/03/2026, 01/04/2026 e 02/04/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº744161 de 20/10/2025. Selo de fiscalização

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTLJY-NBPMJ-C4SJP-F5DHX>



Valide aqui
este documento



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

CNM: 093344.2.0261384-11

NÚMERO
261.384

FICHA
03

eletrônica nºEEZH 73529 RDU. Ato concluído aos 22/05/2026.
Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente,
Mat. TJRJ 94/23848. - - - - -

AV - 12 - M - 261384 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo
Requerimento de 29/07/2026, 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,**
CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, 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
nº2986392.

Prenotação nº752679 de 31/07/2026. Selo de fiscalização
eletrônica nºEFAE 12108 GOT. Ato concluído aos 25/08/2026.
Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente,
Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 13 - M - 261384 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Com
fulcro no Artigo 1488, do CNEGJ, Em consequência a averbação de
consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica
cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
Prenotação nº**752679** de 31/07/2026. Selo de fiscalização
eletrônica nºEFAE 12109 WFJ. 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 14:07h.

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 - TJRJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAE 12110 VRW



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GTLJY-NBPMJ-C4SJP-F5DHX>