



CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

~~CNM: 093344.2-0261543-19~~

261543

## 9 DATA

26/01/2021

**CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002273 que corresponderá ao Apartamento 508 do Bloco 08 do Prédio a ser construído sob o nº2400 da Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado "JARDIM DOS LÍRIOS II", a ser construído no terreno designado por LOTE 1 DO PAL 49396, de 2ª Categoria, com área total a ser construída de 19.854,90m<sup>2</sup>, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 86,09m de frente, confrontando pela Estrada de Santa Eugênia, mais 9,16m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 1 do PAA 12.631, por onde mede 118,50m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m; 88,00m de fundo, confrontando com a Fazenda Nova Brasília; 126,65 à direita confrontando com o lote 2 do PAL 49.396 de propriedade da CONSTRUTORA TENDA S/A; tendo o referido imóvel: Área Privativa Real de 40,54m<sup>2</sup>; Área de Uso Comum de 22,16m<sup>2</sup>; Área Total Real de 62,70m<sup>2</sup>; Possuindo o empreendimento 77 vagas de garagem, sendo 14 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.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

**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 - 261543 - 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

AV - 2 - M - 261543 - 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/5VVU3-C2VZY-7UM98-KWZZS>

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





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0261543-19

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, 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. *Joana S.F. da Silveira Costa*  
Substituta

AV - 3 - M - 261543 - 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/5VVU3-C2VZY-7UM98-KWZZS>



Valide aqui  
este documento



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

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344-2-0261543-19

MATRÍCULA

DATA

261543

26/01/2021

fls. 2  
Cont. das fls. V.

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, 26/01/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa*  
Substituta

**AV - 4 - M - 261543 - 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 *Joana C. F. da Silva Costa*  
Substituta

**AV - 5 - M - 261543 - 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 nº 00.360.305/0001-04, 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 *Joana C. F. da Silva Costa*  
Substituta

**AV - 6 - M - 261543 - 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 09/02/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº 699396 de 24/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDRA 00474 IZX). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa*  
Substituta

**R - 7 - M - 261543 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 09/02/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ROBSON FERREIRA MIGUEL**, brasileiro, motorista, solteiro, identidade nº 271844359, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 145.153.647-07, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$116.498,54 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$41.392,00).

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5VVU3-C2VZY-7UM98-KWZZS>

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

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0261543-19

Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2378290. (Prenotação nº699396, em 24/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDRA 00475 DGH). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL. **Ana Paula da Silva**  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**R - 8 - M - 261543 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 09/02/2021, o 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\$74.414,54, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 10/03/2021, no valor de R\$414,15, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº699396, de 24/03/2021) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDRA 00476 NLO). Rio de Janeiro, RJ, 30/03/2021. O OFICIAL. **Ana Paula da Silva**  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 9 - M - 261543 - 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 25735 MBD). Rio de Janeiro, RJ, 28/09/2021. O OFICIAL. **Ulisses Caetano**  
Matrícula: 94/10046  
Escrivente Autorizado

**AV - 10 - M - 261543 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº567469/2025 de 18/02/2025, 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 **ROBSON FERREIRA MIGUEL, CPF/MF sob o nº 145.153.647-07**, Publicados em 24/06/2025, 25/06/2025 e 26/06/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Prenotação nº736783 de 20/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 45393 FSD. Ato concluído aos 30/07/2025 por **Ulisses Caetano** (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 11 - M - 261543 - INTIMAÇÃO:** Pelo Requerimento de 18/03/2026 promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **ROBSON FERREIRA MIGUEL**, já qualificado, 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.

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5VVU3-C2VZY-7UM98-KWZZS>

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

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento



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

CNM: 093344.2.0261543-19

NÚMERO  
**261.543**

FICHA  
**03**

Prenotação nº748463 de 23/03/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98570 XTG. Ato concluído aos 15/05/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

**AV - 12 - M - 261543 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 15/06/2026, 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 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 nº2968668 em 08/06/2026.

Prenotação nº750876 de 16/06/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDB 92081 UVS. Ato concluído aos 04/09/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

**AV - 13 - M - 261543 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO 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 nº750876 de 16/06/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDB 92082 SEF. Ato concluído aos 04/09/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

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, 04/09/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:33h.

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| 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  
**EFDB 92083 RUD**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5VVU3-C2VZY-7UM98-KWZZS>

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

ri digital

onr