Valide aqui
este documento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002341 que corresponderá ao Apartamento 407 do Bloco 08 do Prédio a ser construído sob o nº3000 da Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado '' RESIDENCIAL JARDIM JASMIM'', a ser construído no Terreno designado por Lote 3 do PAL 49.396, com área de 11.072,56m2, da Estrada de Santa Eugênia, de 2ª Categoria, na Freguesia de Santa Cruz, medindo 86,15m de frente, confrontando com a Estrada de Santa Eugênia, mais 9,70m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando o alinhamento da Rua Projetada 2 do PAA 12.631, por onde mede 106,68m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m; 88,10m de fundo confrontando com a Fazenda Nova Brasília; 122,53m à esquerda, confrontando com o lote 2 do PAL 49.396 de propriedade da CONSTRUTORA TENDA S/A; **Tendo o referido imóvel: Área Privativa Coberta Padrão de:**40,54; **Área de Uso Comum Coberta Padrão Diferente ou Descoberta Real de:** não há; **Área Total de Construção de:**40,54; **Área de Uso Comum Total Real de:18**,59; **Área Real da Unidade de:59**,13. Possuindo o empreendimento garagem localizada no pavimento térreo com capacidade para estacionamento e guarda de 94 automóveis de passeio, sendo 02 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa. Das 94 vagas de garagem, 92 têm direito de uso vinculadas, de forma indistinta, as unidades autônomas do empreendimento conforme abaixo, cabendo o direito de uso de 01 vaga de garagem para cada uma das unidades: Blocos 1 ao 8 - Apartamentos 201,202,203,204,205,206,207 e 208; Blocos 9 e 10 - Apartamentos 201,202,203,204,301,302,303 e 304; Bloco 11 - Apartamentos 201,202,203,204,205,206,207 e 208 e Bloco 12 - Apartamentos 201,202,203 e 204. As duas vagas restantes são de PNE e não estão vinculadas a qualquer das unidades autônomas do empreendimento, sendo de uso exclusivo do Condomínio.....

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA TENDA SA, 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, L°5602, fls.124/128 e escritura declaratória do 24º Ofício de Notas desta cidade, L°7527, 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-4 da matrícula 259854 em 20/07/2022, retificado sob o AV-7 da citada matrícula em 31/08/2022..

AV - 1 - M - 265395 - 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.Ato concluído aos 20/04/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPJN6-VVS6N-B67XQ-L8KRG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

AV - 2 - M - 265395 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 259854 em 07/02/2020, retificado sob o AV-3 da citada matrícula em 16/08/2021 que: Pelo requerimento de 02/08/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº087.761 de 28/05/2021, Termo de Urbanização nº006/2019, em cumprimento ao despacho de 10/05/2019, exarado no processo nº06/700317/2018, o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem CONSTRUTORA TENDA S/A, mediante as seguintes cláusulas: Clausula SEGUNDA: Pelo presente Termo, os outorgantes se obrigam 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 49279/PAA 12631**, em toda a sua largura, na extensão de 132,00m; **Rua Projetada 2 do PAL 49279/PAA 12631**, em toda a sua largura, na extensão de 120,00m, de acordo com o parecer do Grupo de Análise instituído pelo Decreto 45342/18, às fls 9 a 11 e planta visada, às 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 49279/PAA 12631**; 2ª Etapa: Rua Projetada 1, como condição para habite-se de construção no **lote 3 do PAL 49279/PAA 12631**; 3ª Etapa: Rua Projetada 2, como condição para habite-se de construção no **Lote 4 do PAL 49279/PAA 12631.** 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 Munícipio 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 da 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.Ato concluído aos 20/04/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 3 - M - 265395 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 259854 em 20/07/2022 que:Pelo Requerimento de 16/06/2021, a proprietária, já qualificada, submeteu a incorporação do Empreendimento do ato precedente faz parte ao **regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64**.Ato concluído aos 20/04/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 4 - M - 265395 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 259854 em 20/07/2022 que:Pelo requerimento de 21/06/2021 e

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPJN6-VVS6N-B67XQ-L8KRG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

pela declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 02/07/2021, 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.Ato concluído aos 20/04/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 5 - M - 265395 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-12 da matrícula 259854 em 26/04/2023 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 31**/03/2023,** 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$10.458.578,00 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R$14.243.200,00 (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.**Ato concluído aos 26/04/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 6 - M - 265395 - 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 14/07/2023, que hoje se arquiva.
Prenotação nº**719055** de 07/08/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 64763 YGL. Ato concluído aos 22/08/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

R - 7 - M - 265395 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 14/07/2023, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **MARCOS JUNIOR CARVALHO DE JESUS**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 192.114.187-55, residente nesta cidade, . Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$172.090,79(sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$38.525,00). Isento do Pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia nº2600755. Prenotação nº**719055** de 07/08/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 64764 ZRH. Ato concluído aos 22/08/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

R - 8 - M - 265395 - ALIENACAO FIDUCIARIA: Pelo instrumento particular datado de 14/07/2023, o adquirente deu a fração do terreno desta

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPJN6-VVS6N-B67XQ-L8KRG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**,em garantia da dívida de R$110.209,79, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 15/08/2023, no valor de R$610,79, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título.
Prenotação nº**719055** de 07/08/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 64765 HEH. Ato concluído aos 22/08/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 9 - M - 265395 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/12/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0653/2023, de 11/12/2023,hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 23/05/000168/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em 11/12/2023.**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 nº**722312** de 14/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 32415 ENM. Ato concluído aos 29/12/2023 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 10 - M - 265395 - CANCELAMENTO DE TERMO DE OBRIGAÇÕES: Consta averbado sob o AV-17 da matrícula 259854 em 30/01/2024 que:De acordo com o Requerimento de 13/12/2023 e face a averbação de construção concluída já averbada, verifica-se que fica cancelado o termo de urbanização/obrigação objeto da presente matrícula.Ato concluído aos 30/01/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 11 - M - 265395 - AVERBAÇÃO DE CONVENCAO DE CONDOMINIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2538, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula.
Prenotação nº**725349** de 05/03/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 04918 JRN. Ato concluído aos 22/03/2024 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454)

AV - 12 - M - 265395 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 06/10/2025, 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 **MARCOS JUNIOR CARVALHO DE JESUS**, já qualificado. Publicados em 28/01/2026, 29/01/2026 e 30/01/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPJN6-VVS6N-B67XQ-L8KRG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

prazo legal.
Prenotação nº743845 de 08/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 86865 XXL. Ato concluído aos 04/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. -

AV - 13 - M - 265395 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 08/04/2026, 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, com sede Brasilia - Df, 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 nº2943652.
Prenotação nº749447 de 29/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98802 LES. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. -

AV - 14 - M - 265395 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO 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**749447** de 29/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98803 HCB. Ato concluído aos 19/05/2026. 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, 21/05/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:17h.

Emolumentos.....:**R$124,08**	Poder Judiciário - TJERJ
Fundgrat.....:**R$2,48**	Corregedoria Geral de Justiça
Lei 3217.....:**R$24,81**	Selo de Fiscalização Eletrônico
Fundperj.....:**R$10,54**	**EEZR 98804 OEN**
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**	Consulte a validade do selo em:
ISS.....:**R$6,66**	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/
Total.....:**R$193,54**	EFS -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPJN6-VVS6N-B67XQ-L8KRG

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar