



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0266550-33

MATRÍCULA  
266550

DATA  
14/12/2023

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H3PGQ-QK8YV-3JG6R-PJYWQ>

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,001976 que corresponderá ao Apartamento 101 do Bloco 01 do Prédio a ser construído sob o nº3200 da Estrada Santa Eugênia, do Empreendimento denominado ' RESIDENCIAL JARDIM MARGARIDA', a ser construído no Terreno designado por Lote 1 do PAL 49.422, com área total a ser construída de 22.569,80m<sup>2</sup>, da Estrada de Santa Eugênia, de 2ª Categoria, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 110,78m de frente, mais 9,16m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com a Rua Projetada 2 do PAA 12.631, por onde mede 105,56m, mais 9,43m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m; 107,51m de fundos, 116,01m à direita em três segmentos de: 75,84m, mais 3,41m, mais 36,76m, confrontando pela frente para a Estrada de Santa Eugênia, nos fundos confronta com o imóvel de propriedade da Fazenda Brasília, à direita confronta com o Lote 2 do PAL 49.422, de propriedade da Construtora Tenda S/A. e à esquerda confronta com a Rua Projetada 2 do PAA 12.631. O imóvel é atingido por duas FNAs, sendo a primeira com 11,80m de largura e a segunda com 8,50m de largura. A primeira FNA tem início na divisa lateral direita do terreno cujo eixo dista 36,84m da testada para a Estrada de Santa Eugênia, a um ângulo de 59° no sentido horário e medindo 82,28m em dois segmentos de: 60,69m, mais 21,59m a partir de uma inflexão a um ângulo de 171° no sentido horário até encontrar a testada do lote para a Estrada de Santa Eugênia. A segunda FNA tem início na divisa lateral esquerda do terreno, cujo eixo dista 68,91m do alinhamento da Estrada de Santa Eugênia, a um ângulo de 46° no sentido horário e medindo 86,95m em linha reta até encontrar a primeira FNA conforme projeto 3-5-7280 aprovado pela Rio Águas em 05/09/2022; **Tendo o referido imóvel: Área Privativa Real de:40,54; Área de Uso Comum de: 19,73; Área Real Total de:60,27.** Possuindo o empreendimento empreendimento possui 82 vagas de garagem, sendo que 03 (três) vagas destinam-se ao uso comum e indeterminado do condomínio, das quais 02 (duas) são do tipo ( PNE), todas as vagas acima descritas estão localizadas na área comum do pavimento térreo do condomínio, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. As vagas não se vinculam a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. O condomínio comporta 82 vagas de estacionamento. Das 82 vagas, 79 vagas serão de direito de uso de forma indistinta das unidades abaixo indicadas, sendo uma vaga por unidade. **VAGAS E UNIDADES: BLOCO 01:** Apartamentos 201, 202, 203 e 204; **BLOCO 02:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 304, 305 e 308; **BLOCO 03:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208; **BLOCO 04:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208; **BLOCO 06:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208; **BLOCO 07:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208; **BLOCO 09:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 304, 305 e 308; **BLOCO 10:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207 e 208; **BLOCO 12:** Apartamentos 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 304, 305 e 308.....

Continua no verso...



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H3PGQ-QK8YV-3JG6R-PJYWQ>

CNM: 093344.2.0266550-33

**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, Lº5602, fls.124/128 e 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-30 da citada matrícula, remembramento e desmembramento averbado sob o AV-9 da matrícula 127125 e AV-9 da matrícula 258.888, averbação de FNA averbada sob o AV-4 da matrícula 260.127 em 10/04/2023, retificação de metragens averbado sob o AV-5 da citada matrícula em 03/05/2023, aditado sob o AV-6 da citada matrícula em 26/07/2023, memorial de incorporação registrado sob o R-7 da matrícula 260.127 em 19/09/2023.....

**AV - 1 - M - 266550 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA:** 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 14/12/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 2 - M - 266550 - ADITAMENTO:**Fica aditada a identificação do imóvel desta matrícula para constar que o mesmo está situado no **Bairro de Paciência**, na área afeta ao 4ºRGI, nos termos da delimitação contida na Lei 6206 de 16.04.2012.Ato concluído aos 14/12/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 3 - M - 266550 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 260127 em 03/08/2020 que: Consta averbado sob o AV-2 da matrícula 258.888 em 09/07/2019 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 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

Segue às fls 2



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0266550-33

MATRICULA  
**266550**

DATA  
**14/12/2023**

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 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 14/12/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 4 - M - 266550 - AFETAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-8 da matrícula 260127 em 19/09/2023 que: Pelo Requerimento de 07/08/2023, 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.** Ato concluído aos 14/12/2023 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).....

**AV - 5 - M - 266550 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-9 da matrícula 260.127 em 19/09/2023 que: Conforme declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 26/07/2023, verifica-se que o **Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PNCMV.** Ato concluído aos 14/12/2023 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).....

**AV - 6 - M - 266550 - ABERTURA DE CRÉDITO:** Consta registrado sob o R-10 da matrícula 260127 em 26/12/2023 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de **30/11/2023**, a proprietária já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em garantia fiduciária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H3PGQ-QK8YV-3JG6R-PJYWQ>



Valide aqui  
este documento

CNM: 093344 2.0266550-33

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\$19.566.212,00 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$26.250.000,00 (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.Ato concluído aos 26/12/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 7 - M - 266550 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:**Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/03/2024, que hoje se arquivava.  
Prenotação nº**726191** de 04/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 25906 FHQ. Ato concluído aos 13/05/2024 por Diego Mattos (94/14146)

**R - 8 - M - 266550 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 11/03/2024, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a RILDO JUNIO SANTOS DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 190.813.177-25, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R\$169.473,96(sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$55.000,00). Isento do Pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia nº2676296.  
Prenotação nº**726191** de 04/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 25907 HOV. Ato concluído aos 13/05/2024 por Diego Mattos (94/14146)

**R - 9 - M - 266550 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:**Pelo instrumento particular datado de 11/03/2024, 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 nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$96.185,64, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 12/04/2024, no valor de R\$491,00, à taxa nominal de 4,7500%a.a., efetiva de 4,8547%a.a e nas demais condições constantes do título.  
Prenotação nº**726191** de 04/04/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 25908 UHQ. Ato concluído aos 13/05/2024 por Diego Mattos (94/14146)

**AV - 10 - M - 266550 - CANCELAMENTO DE RESTRICÇÕES:**De acordo com o Requerimento de 12/11/2024, capeando documentação comprobatória, verifica-se que, fica autorizado o cancelamento do Termo de Obrigações de Urbanização objeto da presente matrícula.

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H3PGQ-QK8YV-3JG6R-PJYWQ>

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:093344.2.0266550-33

MATRÍCULA

266550

DATA

14/12/2023

Prenotação nº **733638** de 14/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 36269 OUZ. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 11 - M - 266550 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 13/11/2024, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0576/2024, de 11/11/2024, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 23/05/000169/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em **11/11/2024**. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013.

Prenotação nº **733930** de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 37273 SQD. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 12 - M - 266550 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** - Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 2545, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula.

Prenotação nº **733929** de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 36772 WMF. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 13 - M - 266550 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº 605149/2025 de 30/06/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **RILDO JUNIO SANTOS DE OLIVEIRA, CPF/MF sob o nº 190.813.177-25**, Publicados em 30/09/2025, 01/10/2025 e 02/10/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **740749** de 01/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 09641 JWD. Ato concluído aos 31/10/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 14 - M - 266550 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 11/12/2025, 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H3PGQ-QK8YV-3JG6R-PJYWQ>



Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0266550-33

contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº2899852 em 03/12/2025. Prenotação nº746028 de 22/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYL 52072 NKH. Ato concluído aos 28/01/2026 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

**AV - 15 - M - 266550 - 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 nº746028 de 22/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYL 52073 HAQ. Ato concluído aos 28/01/2026 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

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. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 28/01/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 16:16h.

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

EEYL 52074 LPV



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

VSS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H3PGQ-QK8YV-3JG6R-PJYWQ>



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

