



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0267128-45

MATRICULA

DATA

267128

15/01/2024

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,001976 que corresponderá ao Apartamento 301 do Bloco 06 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 e 207; 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...

**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 - 267128 - 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 15/01/2024 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 2 - M - 267128 - 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 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 15/01/2024 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 3 - M - 267128 - 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 15/01/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).....

**AV - 4 - M - 267128 - 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 - PMCMV.** Ato concluído aos 15/01/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).....

**AV - 5 - M - 267128 - ABERTURA DE CRÉDITO:** Consta registrado sob o R-15 da matrícula 260127 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de **05/01/2024**, 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 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\$15.638.268,69 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$22.148.000,00 (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 23/01/2024 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 6 - M - 267128 - 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 17/04/2024, que hoje se arquivou.  
Prenotação nº **727013** de 08/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 28290 FFM. Ato concluído aos 22/05/2024 por Roberta Oliveira (94/24150)

**R - 7 - M - 267128 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 17/04/2024, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JESSICA MARIA PEREIRA DA CRUZ**, brasileira, solteira, CPF/MF sob o nº 165.783.547-27, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$178.511,11 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$51.306,00). Isento do Pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia nº2688207.  
Prenotação nº **727013** de 08/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 28291 FRD. Ato concluído aos 22/05/2024 por Roberta Oliveira (94/24150)

**R - 8 - M - 267128 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 17/04/2024, 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\$105.405,11, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/05/2024, no valor de R\$539,97, à taxa nominal de 4,7500%a.a., efetiva de 4,8547%a.a e nas demais condições constantes do título.  
Prenotação nº **727013** de 08/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEHW 28292 BKF. Ato concluído aos 22/05/2024 por Roberta Oliveira (94/24150)

**AV - 9 - M - 267128 - CANCELAMENTO DE RESTRIÇÕES:** 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.  
Prenotação nº **733638** de 14/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 36545 ZHL. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 10 - M - 267128 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 13/11/2024, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0576/2024,

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 37549 AXV. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 11 - M - 267128 - 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 37048 LWF. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 12 - M - 267128 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº 606513/2025 de 08/07/2025, 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 **JESSICA MARIA PEREIRA DA CRUZ, CPF/MF sob o nº 165.783.547-27**, publicados em 14/10/2025, 15/10/2025 e 16/10/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº 740902 de 09/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 13788 HTW. Ato concluído aos 01/12/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 13 - M - 267128 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 08/01/2026, 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 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 contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº 2907283 em 30/12/2025.

Prenotação nº 746688 de 19/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYL 55269 LHP. Ato concluído aos 10/02/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

**AV - 14 - M - 267128 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA:** 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 nº **746688** de 19/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYL 55270 UZK. Ato concluído aos 10/02/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

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, 11/02/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 09:58h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 124,08	R\$ 2,48	R\$ 24,81	R\$ 6,20	R\$ 6,20	R\$ 7,44	R\$ 6,66	R\$ 3,27	R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEYL 55271 HKH**



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

\_\_\_\_\_  
EFS-