Valide aqui
este documento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,001976 que corresponderá ao Apartamento 306 do Bloco 06 do Prédio a ser construído sob o n°3200 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 22.569,80m2, da Estrada de Santa Eugênia, de 2ª Categoria, na Freguesia de Santa Cruz, medindo 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:** 19,72; **Área Real Total de:**60,26. 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...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B9UZ-8GZH7-NHSM6-U2USS

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

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 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 - 267133 - 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 - 267133 - 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 n°085.533, datado de 10.05.2019, lavrado às fls.092/092v do Livro n°05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão n°085.533, datada de 10.05.2019, verifica-se que de acordo com o processo n°06/700.317/2018 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 adjacante 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 condiçõa 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

Segue as fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B9UZ-8GZH7-NHSM6-U2USS

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

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 2° artigo 2° da Lei Federal n°6.830, 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 - 267133 - 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 - 267133 - 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 - 267133 - 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 n°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$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**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B9UZ-8GZH7-NHSM6-U2USS

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

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 - 267133 - 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 09/09/2024, que hoje se arquiva.
Prenotação n°**731996** de 24/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEPH 88668 YDY. Ato concluído aos 03/10/2024 por Lais Cabral ()

R - 7 - M - 267133 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 09/09/2024, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **SILAS VENTANIA DIAS**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o n° 121.913.947-52, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$182.194,99(sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R$39.699,00). Isento do Pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia n°2743339.
Prenotação n°**731996** de 24/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEPH 88669 RJO. Ato concluído aos 03/10/2024 por Lais Cabral ()

R - 8 - M - 267133 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 09/09/2024, 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 Brasilia - Df, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R$123.392,33, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 10/10/2024, no valor de R$607,87, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título.
Prenotação n°**731996** de 24/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEPH 88670 QSN. Ato concluído aos 03/10/2024 por Lais Cabral ()

AV - 9 - M - 267133 - 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 n°**733638** de 14/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica n°EEQJ 36550 KOK. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 10 - M - 267133 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 13/11/2024, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo n°25/0576/2024, de 11/11/2024,hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo n° 23/05/000169/2021, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, **tendo sido o "habite-se" concedido em**

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B9UZ-8GZH7-NHSM6-U2USS

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

11/11/2024.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**733930** de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 37554 AEN. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 11 - M - 267133 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:-Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2545, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula.
Prenotação nº**733929** de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 37053 JZQ. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 12 - M - 267133 - 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 SILAS VENTANIA DIAS, 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 prazo legal.
Prenotação nº743854 de 08/10/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYT 86877 XEV. Ato concluído aos 04/03/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. -

AV - 13 - M - 267133 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 15/04/2026, 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 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 nº2943376 em 08/04/2026.
Prenotação nº749505 de 04/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98859 AZT. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. -

AV - 14 - M - 267133 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE 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**749505** de 04/05/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98860 QHE. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B9UZ-8GZH7-NHSM6-U2USS

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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, 22/05/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:28h.

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 **EEZR 98861 XUF** Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/ EFS -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B9UZ-8GZH7-NHSM6-U2USS

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