



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0267677-47

MATRÍCULA  
267677

DATA  
13/05/2024

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CZDDB-5LZJT-KKEME-QQ549>

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,001976 que corresponderá ao Apartamento 407 do Bloco 05 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: 19,72; 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...



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





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0267677-47

**PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA TENDA SA**, com sede em São Paulo/SP, CNPJ/ME 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 - 267677 - 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 - 267677 - 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

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CZDDB-5LZJT-KKEME-QQ549>



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





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0267677-47

MATRÍCULA 267677

DATA 13/05/2024

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 - 267677 - 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 - 267677 - 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 - PRCMV. Ato concluído aos 15/01/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).....

**AV - 5 - M - 267677 - ABERTURA DE CRÉDITO:** Consta registrado sob o R-17 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 22/03/2024, 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\$11.708.714,21 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R\$11.708.714,21 (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/3CZDDB-5LZJT-KKEME-QQ549>



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





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0267677-47

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 20/05/2024 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.....

**AV - 6 - M - 267677 - 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 10/09/2024, que hoje se arquivou.

Prenotação nº731995 de 24/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 88664. ZAJ. Ato concluído aos 03/10/2024 por Lais Cabral ( )

**R - 7 - M - 267677 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 10/09/2024, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **VINICIUS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 127.203.777-08, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído, pelos contratantes: R\$181.428,81 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$26.144,00). Isento do Pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia nº2743334.

Prenotação nº731995 de 24/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 88665 FVX. Ato concluído aos 03/10/2024 por Lais Cabral ( )

**R - 8 - M - 267677 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 10/09/2024, 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 Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$132.495,81, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/10/2024, no valor de R\$701,19, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título.

Prenotação nº731995 de 24/09/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEPH 88666 GOD. Ato concluído aos 03/10/2024 por Lais Cabral ( )

**AV - 9 - M - 267677 - 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 nº733638 de 14/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 36759 SKQ. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 10 - M - 267677 - 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013.

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CZDB-5LZJT-KKEME-QQ549>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0267677-47

MATRÍCULA  
267677

DATA  
13/05/2024

Prenotação nº733930 de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 37763 PWN. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 11 - M - 267677 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:**-Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2545, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula.

Prenotação nº733929 de 22/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 37262 EGN. Ato concluído aos 12/12/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 12 - M - 267677 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº607749/2025 de 15/07/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado '**NEGATIVO**' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante **VINICIUS DOS SANTOS, CPF/MF sob o nº 127.203.777-08**, 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 nº741145 de 16/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZ 14020 TIO. Ato concluído aos 02/12/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

**AV - 13 - M - 267677 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 08/01/2025, 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 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). Imposto pago pela guia nº2904583 em 24/12/2025.

Prenotação nº746664 de 16/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEYL 55242 UJL. Ato concluído aos 10/02/2026. Assinado digitalmente por Roberta Ribeiro de Oliveira, Escrevente, 94/24150. - - - - -

**AV - 14 - M - 267677 - 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.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CZDDB-5LZJT-KKEME-QQ549>

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





Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0267677-47

NÚMERO  
**267.677**

FICHA  
**03-V**

Prenotação nº **746664** de 16/01/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYL 55243 SFX. 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 14:49h.

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 55244 NGI**



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/3CZDDB-5LZJT-KKEME-QQ549>



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

