Valide aqui
este documento

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - **Fração de 0,002341 que corresponderá ao Apartamento 406 do Bloco 07 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 - 265639 - 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 12/06/2023 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/NKWVR-GMDMY-RPN7R-Z4RHK

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 - 265639 - 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 12/06/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 3 - M - 265639 - 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 12/06/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKWVR-GMDMY-RPN7R-Z4RHK

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 - 4 - M - 265639 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-6 da matrícula 259854 em 20/07/2022 que:Pelo requerimento de 21/06/2021 e 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 12/06/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 5 - M - 265639 - HIPOTECA: Consta registrado sob o R-14 da matrícula 259854 em 16/06/2023 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de **19/05/2023**, 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$16.434.461,54 (incluído neste valor outros imóveis); Valor da Garantia Hipotecária de R$21.364.800,00 (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 16/06/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

AV - 6 - M - 265639 - 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 18/09/2023, que hoje se arquiva.
Prenotação nº**720458** de 03/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 16762 ZGP. Ato concluído aos 09/10/2023 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454)

R - 7 - M - 265639 - COMPRA E VENDA:Pelo instrumento particular de 18/09/2023, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JHONATHAN JORGE BENFICA**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 201.122.197-80, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes:R$167.064,02(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 nº2621117.
Prenotação nº**720458** de 03/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 16763 NEM. Ato concluído aos 09/10/2023 por Clinger Brasil

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKWVR-GMDMY-RPN7R-Z4RHK

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

(Mat. TJRJ 94/20454)

R - 8 - M - 265639 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 18/09/2023, 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 nº 00.360.305/0001-04,** em garantia da dívida de R$94.439,48, a ser paga em 420 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/10/2023, no valor de R$482,12, à taxa nominal de 4,7500%a.a., efetiva de 4,8547%a.a e nas demais condições constantes do título.
Prenotação nº**720458** de 03/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 16764 UFR. Ato concluído aos 09/10/2023 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454)

AV - 9 - M - 265639 - 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 32574 OTP. Ato concluído aos 29/12/2023 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 10 - M - 265639 - 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 - 265639 - 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 05077 BCT. Ato concluído aos 22/03/2024 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454)

AV - 12 - M - 265639 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, Pelo Requerimento de 27/11/2025, 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 JHONATHAN JORGE BENFICA, CPF/MF sob o nº 201.122.197-80, Publicados em 31/03/2026,

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKWVR-GMDMY-RPN7R-Z4RHK

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

01/04/2026 e 02/04/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação n°745250 de 02/12/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EEZH 73541 YXV. Ato concluído aos 22/05/2026. Assinado digitalmente por Matheus Alves Conceição, Escrevente, Mat. TJRJ 94/23848. -

AV - 13 - M - 265639 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 10/06/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7°, 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, CNPJ/MF sob o n° 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 n°2968954.
Prenotação n°750748 de 12/06/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EFDB 91973 OBF. Ato concluído aos 04/09/2026. Assinado digitalmente por Diego Goulart de Mattos, Escrevente, 94/14146. -

AV - 14 - M - 265639 - 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 n°**750748** de 12/06/2026. Selo de fiscalização eletrônica n°EFDB 91974 CIH. Ato concluído aos 04/09/2026. Assinado digitalmente por Diego Goulart de Mattos, Escrevente, 94/14146. -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKWVR-GMDMY-RPN7R-Z4RHK

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

.onr

ri digital | 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, 04/09/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:35h.

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 **EFDB 91975 FOV** Consulte a validade do selo em: http://w w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/ DGM -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NKWVR-GMDMY-RPN7R-Z4RHK

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