



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA  
**265203**

DATA  
**17/03/2023**

CNM: 093344.2.0265203-97

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002341 que corresponderá ao Apartamento 102 do Bloco 01 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, 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 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 - 265203 - 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. Rio de Janeiro, RJ, 17/03/2023. O OFICIAL.

*[Assinatura]* da Silva Caetano  
Escriturante Autorizado  
Matrícula 94/10046

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAJU-S3KZX-EZJYL-HEM7X>

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: 093344.2.0265203-9/

**AV - 2 - M - 265203 - 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 assume 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 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.Rio de Janeiro, RJ, 17/03/2023. O OFICIAL.

Usses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 3 - M - 265203 - 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.**Rio de

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAJU-S3KZX-EZJYL-HEM7X>

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-093344-2-0265203-97

MATRICULA  
265203

DATA  
17/03/2023

fls. 2  
Cont. das fls. V.

Janeiro, RJ, 17/03/2023. O OFICIAL

Ulysses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 4 - M - 265203 - 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 14.118/2021 de 12/01/2021. Rio de Janeiro, RJ, 17/03/2023. O OFICIAL

Ulysses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 5 - M - 265203 - HIPOTECA:** Consta registrado sob o R-10 da matrícula 259854 em 17/03/2023 que: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 28/02/2023, 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 nº 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\$16.375.582,56 (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. Rio de Janeiro, RJ, 17/03/2023. O OFICIAL

Ulysses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

**AV - 6 - M - 265203 - 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 26/05/2023, que hoje se arquiva. Prenotação nº 718007 de 16/06/2023. Selo de fiscalização eletrônica nº EEIW 03871 TTA. Ato concluído aos 22/06/2023 por Ulysses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

**R - 7 - M - 265203 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 26/05/2023, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JOSE WELLINGTON DE SOUSA SILVA**, brasileiro, solteiro, CPF/MF sob o nº 172.362.957-01, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$163.474,06 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$47.500,00).

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAJXJ-S3KZX-EZJYL-HEM7X>

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: 093344.2.0265203-9/

Isento do Pagamento de Imposto de Transmissão, conforme guia nº2581898.

Prenotação nº718007 de 16/06/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEIW 03872 VUM. Ato concluído aos 22/06/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

**R - 8 - M - 265203 - ALIENACAO FIDUCIARIA:** Pelo instrumento particular datado de 26/05/2023, 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 Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$75.372,78, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 25/06/2023, no valor de R\$423,39, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a e nas demais condições constantes do título.

Prenotação nº718007 de 16/06/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEIW 03873 QOE. Ato concluído aos 22/06/2023 por Ulisses Caetano, Mat. TJRJ 94-10046.

**AV - 9 - M - 265203 - 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 nº722312 de 14/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 32266 QJE. Ato concluído aos 29/12/2023 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 10 - M - 265203 - 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 - 265203 - AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2538, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Prenotação nº725349 de 05/03/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 04769 SAC. Ato concluído aos 22/03/2024 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454)

**AV - 12 - M - 265203 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº567641/2025 de 19/02/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado

Segue às fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAJXJ-S3KZX-EZJYL-HEM7X>



Valide aqui  
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0265203-97  
MATRICULA

265203

DATA

17/03/2023

'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 **JOSE WELLINGTON DE SOUSA SILVA, CPF/MF sob o nº 172.362.957-01**, Publicados em 24/06/2025, 25/06/2025 e 26/06/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**736799** de 20/02/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 45378 EDQ. Ato concluído aos 30/07/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 13 - M - 265203 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 10/09/2025, 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 contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto isento pela guia nº2865991.

Prenotação nº**743331** de 24/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86611 ZOO. Ato concluído aos 16/10/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 14 - M - 265203 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** 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**743331** de 24/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 86612 ZFN. Ato concluído aos 16/10/2025 por Diego Mattos (94/14146).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DAJXJ-S3KZX-EZJYL-HEM7X>

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

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, 20/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:29h.

| 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

EEXO 86613 OGB



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/DAJXJ-S3KZX-EZJYL-HEM7X>