



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
38726

Ficha
1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0038726-31

IMÓVEL: Apartamento 101, do bloco 4, do empreendimento denominado "Solar do Oeste I", a ser construído na Rua Constituinte do Bairro Iracema, nº 135, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 79,70m², que corresponde à fração ideal de 0,003125, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL em fase de aprovação, com área de 14.041,06m². O empreendimento possui 80 vagas de garagem, sendo 10 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso comum do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Alvares Penteado, nº61, 1º andar, sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.625.762/0001-58. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno, em maior porção, por compra feita ao Banco ABC Brasil S/A, conforme escritura de 08/11/2019, do 13º Ofício de Notas de São Paulo/SP, Livro 5180, fls. 03/07, retificada por outra lavrada em 13/11/2019, nas mesmas notas, livro 5180, fls. 139, registradas neste ofício, sob o R-8 da matrícula 3.333 em 14/11/2019, o desmembramento averbado no AV-10 da citada matrícula em 14/11/2019, e o memorial de incorporação registrado no R-1 da matrícula 36.653, em 14/11/2019. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.111.477-0 (M.P.), CL nº 00.223-8. Matrícula aberta aos 16/01/2020, por FS.

AV - 1 - M - 38726 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do 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. Em 16/01/2020, por FS.

AV - 2 - M - 38726 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-3 da matrícula 36.653, em 14/11/2019, que pelo Instrumento Particular de 22/10/2019, a proprietária 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. Desta forma, constituindo-se patrimônio de afetação o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculadas à incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados destinam-se única e exclusivamente à consecução da Incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 16/01/2020, por FS.

AV - 3 - M - 38726 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, no AV-4 da matrícula 36.653, em 14/11/2019, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-1 da matrícula 36.653, em 14/11/2019, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Alvares Penteado, nº61, 1º Andar, Sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.625.762/0001-58, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Ofícios de Registros de Distribuição da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro; Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, Justiça do Trabalho - TRT da 1ª Região - 1º e 2º graus, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 1º Tabelionato de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo/RP, Justiça do Trabalho - TRT da 3ª Região, Justiça Federal e Seção Judiciária de São Paulo/SP, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 16/01/2020, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM7K3-UT8LQ-QSTYN-X2AKD>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
38726

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0038726-31

AV - 4 - M - 38726 - APROVAÇÃO DE PAL: Consta averbado neste ofício, sob o AV-12 da matrícula 3333, em 05/02/2020, que pelo requerimento de 08/11/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº362909, de 20/12/2019, extraído do processo nº06/700.267/2019, hoje arquivados, verifica-se que, em 24/10/2019, foi aprovado o **PAL nº49.387**, referente ao desmembramento objeto do AV-10 da citada matrícula. Averbação concluída aos 05/02/2020, por HSL.

R - 5 - M - 38726 - HIPOTECA: Prenotação nº **46672**, aos **06/04/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/02/2020, a proprietária deu em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$12.512.261,60** para construção do empreendimento "Solar do Oeste I". O desembolso do financiamento será efetuado pela credora em parcelas mensais, conforme o andamento das obras, de acordo com o percentual apontado no Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (RAE) emitido pela credora. Sendo ainda o referido desembolso condicionado à confirmação de que foram aplicados na obra os recursos relativos à contrapartida do devedor. A referida dívida tem prazo de amortização de 24 meses a contar do 1º (primeiro) dia da última parcela prevista no Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Valor da garantia hipotecária: R\$17.934.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 22/04/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 55410 QXT. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 6 - M - 38726 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**48807**, aos **22/07/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/04/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$123.354,83**, a **THAIS DA SILVA ROMÃO**, brasileira, solteira, secretária, inscrita no RG sob o nº 26.400.602-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 127.547.837-92, residente e domiciliada na Rua Perico, nº615, casa 2, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$10.880,00 recursos próprios; R\$33.227,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$1.275,81 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$77.972,02 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$123.354,83**, certificado declaratório de isenção nº2324601 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 27/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04616 CSO.

AV - 7 - M - 38726 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**48807**, aos **22/07/2020**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/04/2020, objeto do R-6, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 27/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04617 LZV.

AV - 8 - M - 38726 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**48807**, aos **22/07/2020**. Em virtude do instrumento particular de 27/04/2020, objeto do R-6, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 27/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 04618 OTN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM7K3-UT8LQ-QSTYN-X2AKD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
38726

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0038726-31

R - 9 - M - 38726 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 48807, aos 22/07/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$77.972,02**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$410,14, com vencimento para 25/05/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 27/07/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKS 04619 ZGO.

AV - 10 - M - 38726 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 61740, aos 16/09/2021. Pelo requerimento de 13/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0387/2021, datada de 31/08/2021, de acordo com o processo nº 06/701817/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 30/08/2021. 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. Averbação concluída aos 01/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 04084 IVP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 11 - M - 38726 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 36.653, em 01/11/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 38726 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 62017, aos 24/09/2021. Foi registrada em 01/11/2021, no Registro Auxiliar sob o nº 428, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 04282 YCS.

AV - 13 - M - 38726 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 108674, aos 08/01/2025. Pelo requerimento de 07/01/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **THAIS DA SILVA ROMÃO**, já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 25/02/2025, 26/02/2025 e 27/02/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 01/04/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 45021 OMV.

AV - 14 - M - 38726 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº 125364, aos 18/12/2025. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº 555912/2025 em 23 de Maio de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-13. Averbação concluída aos 27/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCI 82653 PAG.

AV - 15 - M - 38726 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 125364, aos 18/12/2025. Pelo requerimento de 18/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **THAIS DA SILVA ROMÃO**, já qualificada, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM7K3-UT8LQ-QSTYN-X2AKD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
38726

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0038726-31

desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 17/03/2026, 18/03/2026 e 19/03/2026, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 27/04/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 82654 JSL.

AV - 16 - M - 38726 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº133694, aos 25/05/2026. De acordo com o título e demais documentos acostados, inclusive a certidão municipal, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº3.435.985-1, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29240 HUN.

AV - 17 - M - 38726 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº133694, aos 25/05/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-6 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29241 KZS.

AV - 18 - M - 38726 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº133694, aos 25/05/2026. Fica cancelado o AV-3 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29242 KBA.

AV - 19 - M - 38726 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº133694, aos 25/05/2026. Pelo requerimento de 22/05/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$153.623,78**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$153.623,78**, certificado declaratório de isenção nº2956400 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29243 XQB.

AV - 20 - M - 38726 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº133694, aos 25/05/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-19. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 29244 TBU.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM7K3-UT8LQ-QSTYN-X2AKD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 29/05/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 10,54 Funperj.....: R\$ 10,54 Funarpen.....: R\$ 7,44 FUNPGALERJ.....: R\$ 1,24 FUNPGT.....: R\$ 1,24 FUNDAC.....: R\$ 1,24 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66 Total.....: R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFCV 29245 KBJ  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XM7K3-UT8LQ-QSTYN-X2AKD>