



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
42803

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0042803-22

IMÓVEL: Apartamento 507, bloco 02, do empreendimento denominado "Solar do Oeste II", a ser construído na Rua Constituinte do Bairro Iracema, nº 75, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 63,69m², que corresponde à fração ideal de 0,003334, do respectivo terreno designado por lote 2, do PAL 49.387, com área de 10.329,93m². O empreendimento possui 75 vagas de garagem, sendo 09 para PNE, 300 vagas de bicicletas, 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-2 da matrícula 36.654, em 31/07/2020. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.111.477-0 (MP), CL nº00.223-8. Matrícula aberta aos 10/08/2020, por HSL.

AV - 1 - M - 42803 - 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 10/08/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 42803 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-4 da matrícula 36.654, em 31/07/2020, que pelo Instrumento Particular de 20/04/2020, 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 10/08/2020, por HSL.

AV - 3 - M - 42803 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, no AV-5 da matrícula 36.654, em 31/07/2020, 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-2 da matrícula 36.654, 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 10/08/2020, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XABPL-N3P8W-QB6RY-8GP48>



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
42803

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0042803-22

R - 4 - M - 42803 - HIPOTECA: Prenotação nº **52404**, aos **13/11/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 20/10/2020, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida referente à abertura de crédito no valor de **R\$13.735.198,61** para construção do empreendimento "Solar do Oeste II - Módulo 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 do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no Cronograma Físico - Financeiro e de Desembolso do empreendimento, as parcelas serão calculada 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\$17.900.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 30/12/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 44098 IGC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 5 - M - 42803 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **54985**, aos **22/02/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/12/2020, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 21, da Medida Provisória nº 996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$123.624,36**, a **DAVID FERREIRA ROSA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, estoquista, inscrito no RG sob o nº 21.448.897-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 113.424.307-35, residente e domiciliado na Rua União dos Palmares, nº 98, casa 1, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$8.214,91 recursos próprios; R\$32.491,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$4.045,13 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$78.873,32 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\$123.624,36**, certificado declaratório de isenção nº 2374447 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 25/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 50579 OUZ.

AV - 6 - M - 42803 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **54985**, aos **22/02/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/12/2020, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 25/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 50580 XUN.

AV - 7 - M - 42803 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **54985**, aos **22/02/2021**. Em virtude do instrumento particular de 30/12/2020, objeto do R-5, 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 25/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 50581 FCK.

R - 8 - M - 42803 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **54985**, aos **22/02/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$78.873,32**, a ser paga

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XABPL-N3P8W-QB6RY-8GP48>

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
42803

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0042803-22

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\$416,63, com vencimento para 01/02/2021. 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 25/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 50582 VFW.

AV - 9 - M - 42803 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-10 da matrícula 36.654, em 23/06/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 23/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 10 - M - 42803 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 58387, aos 01/06/2021. Foi registrada em 23/06/2021, no Registro Auxiliar sob o nº403, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 23/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79778 BYR.

AV - 11 - M - 42803 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº63533, aos 17/11/2021. Pelo requerimento de 04/11/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0477/2021, datada de 29/10/2021, de acordo com o processo nº 06/701818/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 29/10/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 13/12/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 11709 DYV. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 42803 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 122038, aos 24/10/2025. Pelo requerimento de 23/10/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **DAVID FERREIRA ROSA DOS SANTOS**, já qualificado, 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 28/11/2025, 01/12/2025 e 02/12/2025, 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 30/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 51285 HZA.

AV - 13 - M - 42803 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº128387, aos 09/03/2026. 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 nº3.439.587-1, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94701 EEE.

AV - 14 - M - 42803 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº128387, aos 09/03/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-5 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 13/03/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94702 NNG.

AV - 15 - M - 42803 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº128387, aos 09/03/2026. Fica cancelado o AV-3 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XABPL-N3P8W-QB6RY-8GP48>

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
42803

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0042803-22

ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94703 WJE.

AV - 16 - M - 42803 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº128387, aos 09/03/2026. Pelo requerimento de 06/03/2026, 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: **RS\$152.909,10**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS\$152.909,10**, guia nº2920455. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94704 EWZ.

AV - 17 - M - 42803 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº128387, aos 09/03/2026. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 13/03/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 94705 TCI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XABPL-N3P8W-QB6RY-8GP48>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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, 13/03/2026

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 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 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBT 94706 RAX  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/XABPL-N3P8W-QB6RY-8GP48>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

