



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  
42933

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0042933-20

**IMÓVEL:** Apartamento 405, bloco 6, 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 40,54m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 63,69m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,003333, do respectivo terreno designado por lote 2, do PAL 49.387, com área de 10.329,93m<sup>2</sup>. 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 - 42933 - 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 - 42933 - 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 - 42933 - 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/CSNVX-XKS42-BG4LZ-B5CEA>



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  
42933

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0042933-20

**R - 4 - M - 42933 - HIPOTECA:** Prenotação nº **53885**, aos **08/01/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 15/12/2020, 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 **RS\$10.233.609,01** para construção do empreendimento "Solar do Oeste - Módulo II". 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\$14.870.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 17/03/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72147 WDO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 5 - M - 42933 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **56010**, aos **16/03/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 19/02/2021, 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 nº996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS\$124.547,61**, a **JESSICA DA CRUZ MACHADO**, brasileira, solteira, operador de caixa, inscrita no RG sob o nº 20.708.472-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 102.669.637-22, residente e domiciliada na Rua Projetada A, nº 20, quadra A, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$7.100,00 recursos próprios; R\$44.258,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$593,85 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$72.595,76 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: **RS\$124.547,61**, certificado declaratório de isenção nº2379989 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 22/03/2021, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 73435 OFI.

**AV - 6 - M - 42933 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**56010**, aos **16/03/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 19/02/2021, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 22/03/2021, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 73436 CML.

**AV - 7 - M - 42933 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**56010**, aos **16/03/2021**. Em virtude do instrumento particular de 19/02/2021, 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 22/03/2021, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 73437 GFT.

**R - 8 - M - 42933 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**56010**, aos **16/03/2021**. 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CSNVX-XKS42-BG4LZ-B5CEA>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
42933

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0042933-20

**R\$72.595,76**, 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\$386,90, com vencimento para 20/03/2021. 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 22/03/2021, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDRQ 73438 AAQ.

**AV - 9 - M - 42933 - 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 - 42933 - 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 79908 XKS.

**AV - 11 - M - 42933 - CONSTRUÇÃO**: Prenotação nº**63533**, 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 - 42933 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº **82779**, aos **30/05/2023**. De acordo com o requerimento de 30/05/2023 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica cancelada a afetação objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 12/06/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 07315 XIC.

**AV - 13 - M - 42933 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº **82779**, aos **30/05/2023**. Pelo requerimento de 30/05/2023, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$157.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$157.000,00**, guia nº 2572404. Averbação concluída aos 12/06/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 07316 NXY.

**AV - 14 - M - 42933 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº **82779**, aos **30/05/2023**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-8, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no instrumento particular de 30/05/2023, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 12/06/2023, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 07317 YCW.

**AV - 15 - M - 42933 - CANCELAMENTO**: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº82779, fica cancelado o AV-12, AV-13 e AV-14 desta matrícula, devido ao ato ter sido praticado na matrícula errada, o correto é 42399. Averbação realizada de ofício e concluída aos 13/06/2023, por Braulio Martins, Mat TJRJ 94-20769Z

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CSNVX-XKS42-BG4LZ-B5CEA>

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

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  
42933

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0042933-20

**AV - 16 - M - 42933 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **122210**, aos **28/10/2025**. Pelo requerimento de 27/10/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **JESSICA DA CRUZ MACHADO**, 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 11/12/2025, 12/12/2025 e 15/12/2025, 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 12/01/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 54298 EZK.

**AV - 17 - M - 42933 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **127584**, aos **19/02/2026**. 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 nº3.439.716-6, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 27/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92180 YFB.

**AV - 18 - M - 42933 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **127584**, aos **19/02/2026**. 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 27/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92181 PFF.

**AV - 19 - M - 42933 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº **127584**, aos **19/02/2026**. 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 27/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92182 NWE.

**AV - 20 - M - 42933 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **127584**, aos **19/02/2026**. Pelo requerimento de 11/02/2026, 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\$152.909,10**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$152.909,10**, guia nº2918469. Averbação concluída aos 27/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92183 BAD.

**AV - 21 - M - 42933 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **127584**, aos **19/02/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 27/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 92184 XHX.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CSNVX-XKS42-BG4LZ-B5CEA>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

Valide aqui  
este documento

**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, 27/02/2026

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

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 124,08</b> Fundgrat.....: <b>R\$ 2,48</b> Lei 3217.....: <b>R\$ 24,81</b> Fundperj.....: <b>R\$ 6,20</b> Funperj.....: <b>R\$ 6,20</b> Funarpen.....: <b>R\$ 7,44</b> Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 3,27</b> ISS.....: <b>R\$ 6,66</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 181,14</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFBT 92185 XAU</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CSNVX-XKS42-BG4LZ-B5CEA>



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

