



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
43034

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0043034-08

IMÓVEL: Apartamento 406, bloco 9, 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 - 43034 - 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 - 43034 - 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 - 43034 - 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/3LBZA-L729D-66KL6-64JJS>



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
43034

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0043034-08

R - 4 - M - 43034 - HIPOTECA: Prenotação nº **57312**, aos **28/04/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/03/2021, 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 **RS8.187.367,21** para construção do empreendimento "Solar do Oeste II - Módulo III". 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\$11.920.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 96566 CRM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 5 - M - 43034 - 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 - 6 - M - 43034 - 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 80009 IJC.

R - 7 - M - 43034 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **60724**, aos **17/08/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/07/2021, 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 artigo 25, da Lei nº14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS143.534,71**, a **MARCIO DA SILVA PEREIRA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, inscrito no RG sob o nº 12.031.123-8, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 088.195.277-07, residente e domiciliado na Estrada do Tingui, nº3.510, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$18.986,65 recursos próprios; R\$36.651,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$2.862,73 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$85.034,33 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: **RS143.534,71**, certificado declaratório de isenção nº2416773 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 90631 NXQ.

AV - 8 - M - 43034 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**60724**, aos **17/08/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/07/2021, objeto do R-7, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 90632 JCN.

AV - 9 - M - 43034 - FUNDO DE GARANTIA:Prenotação nº**60724**, aos **17/08/2021**. Em virtude do instrumento particular de 27/07/2021, objeto do R-7, nos termos da regulamentação do Conselho Curador

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3LBZA-L729D-66KL6-64JJS>



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
43034

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0043034-08

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 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 90633 PPT.

R - 10 - M - 43034 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **60724**, aos **17/08/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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 **R\$ 85.034,33**, 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\$460,00, com vencimento para 01/09/2021. 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 25/08/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 90634 EBX.

AV - 11 - M - 43034 - 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 - 43034 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **119398**, aos **01/09/2025**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 18/09/2025, por 1º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **MARCIO DA SILVA PEREIRA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 42766 FPO.

AV - 13 - M - 43034 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **123470**, aos **13/11/2025**. 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 nº3.439.821-4, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03008 NZS.

AV - 14 - M - 43034 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **123470**, aos **13/11/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 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 24/11/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03009 GXB.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3LBZA-L729D-66KL6-64JJS>



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
43034

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0043034-08

AV - 15 - M - 43034 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº **123470**, aos **13/11/2025**. 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 24/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03010 UJR.

AV - 16 - M - 43034 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **123470**, aos **13/11/2025**. Pelo requerimento de 13/11/2025, 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: **RS151.865,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS151.865,20**, guia nº2889506. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03011 KDG.

AV - 17 - M - 43034 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **123470**, aos **13/11/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 24/11/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 03012 HMW.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3LBZA-L729D-66KL6-64JJS>



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

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, 24/11/2025

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: R\$ 108,60 Fundrat.....: R\$ 2,17 Lei 3217.....: R\$ 21,72 Fundperj.....: R\$ 5,43 Funperj.....: R\$ 5,43 Funarpen.....: R\$ 6,51 Selo Eletrônico.....: R\$ 2,87 ISS.....: R\$ 5,83</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 03013 FTQ</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3LBZA-L729D-66KL6-64JJS>