



Valide aqui  
este documento

MATRICULA  
42997

Ficha  
1

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

CNM: 1577776.2.0042997-22

**IMÓVEL:** Apartamento 501, bloco 8, do empreendimento denominado "Solar do Oeste II", a ser construído na Rua Constituinte do Bairro Fracema, 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 40387, 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 Perleado, 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 cidade multiplicada 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.HI.177-0 (MP), CL nº00.223-8. Matrícula aberta aos 10/08/2020, por HSL.

**AV - 1 - M - 42997 - ENIDADE 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 inscrito em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. Em 10/08/2020, por HSL.

**AV - 2 - M - 42997 - 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 submete à 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 10/08/2020, por HSL.

**AV - 3 - M - 42997 - FEITOS AJUZADOS:** 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: Constan contra o nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na Rua Alvares Perleado, nº61, 1º Andar, Sala 01, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº09.625.762/0001-58, apartamentos de feitos ajuzados 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 ajuzados 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/5NQGGM-69P46-9CY5X-M9A8H>



Valide aqui  
este documento

MATRICULA  
42997

FICHA  
1-V

CNM: 157776.2.0042997-22

**R - 4 - M - 42997 - 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 **R\$8.187.367,21** 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 dever. 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 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 28/04/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 96566 CRM. (ato iníquo, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 5 - M - 42997 - 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 Homina Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 6 - M - 42997 - 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 Homina Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 79972 SV1.

**R - 7 - M - 42997 - COMPRA E VENDA.** Prenotação nº **60730**, aos **17/08/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/07/2021, 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 **R\$137.361,65**, a **MATEUS CHAGAS AVANCI**, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, inscrito no RG sob o nº 27.410.696-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 142.628.807-70, residente e domiciliado na Estrada da Itararé, nº209, Ramos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$9.351,74 recursos próprios; R\$29.000,00 em recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$3.565,49 em recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$95.444,42 em 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\$137.361,65**, certificado declaratório de isenção nº2416778 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 25/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 90650 KNC.

**AV - 8 - M - 42997 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Prenotação nº **60730**, aos **17/08/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/07/2021, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 25/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 90651 CNQ.

**AV - 9 - M - 42997 - FUNDO DE GARANTIA.** Prenotação nº **60730**, aos **17/08/2021**. Em virtude do instrumento particular de 30/07/2021, objeto do R-7, nos termos da regulamentação do Conselho Curador



Valide aqui  
este documento

MATRICULA  
42997

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNI: 157776.2.0042997-22

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 Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUJZ 90652 OCR.

**R- 10 - M - 42997 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** Prenotação nº60730, 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 ECONOMICA 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/ME sob nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **RS95.444,42**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,7500% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,8547% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$514,56, com vencimento para 05/09/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$155.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 25/08/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUJZ 90653 IDY.

**AV - 11 - M - 42997 - 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 CNID 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 Honina 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 - 42997 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº91024, aos 20/12/2023. Pelo requerimento de 20/12/2023, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **MATEUS CHIAGAS AVANCI**, 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 28/03/2024, 01/04/2024 e 02/04/2024, 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 servença, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 25/04/2024, por Brantilo Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 07463 NSO.

**AV - 13 - M - 42997 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº99645, aos 01/07/2024. 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 nº3.439.757-0, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 09/07/2024, por Brantilo Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 81654 ELL.

**AV - 14 - M - 42997 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº99645, aos 01/07/2024. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financeira, 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 09/07/2024, por Brantilo Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 81655 ICF.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NQGGM-69P46-9CY5X-M9A8H>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
42997

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0042997-22

**AV - 15 - M - 42997 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº99645, aos 01/07/2024. Pelo requerimento de 26/06/2024, 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\$160.719,69**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$160.719,69**, guia nº2701589. Averbação concluída aos 09/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 81656 SSX.

**AV - 16 - M - 42997 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº99645, aos 01/07/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 09/07/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 81657 MVC.

**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, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, **09/07/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registrodeimoveis.org.br](http://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**  
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**  
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**  
Fundperj.....: **R\$ 4,90**  
Funperj.....: **R\$ 4,90**  
Funarpen.....: **R\$ 5,88**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**  
ISS.....: **R\$ 5,26**  
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EDUY 81658 SLJ**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5NQGGM-69P46-9CY5X-M9A8H>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado