



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
42944

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0042944-84

IMÓVEL: Apartamento 508, 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 40,54m², e somada à comum, área total de 63,69m², que corresponde à fração ideal de 0,003333, 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 - 42944 - 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 - 42944 - 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 - 42944 - 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/HERS9-VZXVV-HV5VJ-QGDU6>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
42944

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0042944-84

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HERS9-VZXVV-HV5VJ-QGDU6>

R - 4 - M - 42944 - 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 **R\$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)

AV - 5 - M - 42944 - 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 - 42944 - 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 79919 YZO.

R - 7 - M - 42944 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **63557**, aos **18/11/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/10/2021, 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\$145.221,71**, a **EDILSON SOUZA PITANGA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, inscrito no RG sob o nº 137826281-6, SSP/BA, e no CPF/MF sob o nº 046.762.955-29, residente e domiciliado na Rua Rigoletto Rangel de Carvalho, nº104, Campo Grande. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$27.850,00 recursos próprios; R\$13.646,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$103.725,71 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\$145.221,71**, certificado declaratório de isenção nº2437720 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/11/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 06476 YNE.

AV - 8 - M - 42944 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**63557**, aos **18/11/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/10/2021, objeto do R-7, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 19/11/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 06477 VRZ.

R - 9 - M - 42944 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**63557**, aos **18/11/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**,



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
42944

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0042944-84

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\$103.725,71**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$575,90, com vencimento para 01/12/2021. 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 19/11/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 06478 MHT.

AV - 10 - M - 42944 - 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 - 11 - M - 42944 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**91017**, aos **20/12/2023**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 02/02/2024, por Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **EDILSON SOUZA PITANGA**, 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 11/04/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 77523 GLQ.

AV - 12 - M - 42944 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**99583**, aos **28/06/2024**. 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 nº3.439.732-3, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 04/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 27650 ASN.

AV - 13 - M - 42944 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**99583**, aos **28/06/2024**. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a 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 04/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 27651 IMM.

AV - 14 - M - 42944 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**99583**, aos **28/06/2024**. 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\$149.428,20**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.428,20**, guia nº2701591. Averbação concluída aos 04/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 27652 XKZ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HERS9-VZXVV-HV5VJ-QGDU6>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
42944

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0042944-84

AV - 15 - M - 42944 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº99583, aos **28/06/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-14. Averbação concluída aos 04/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 27653 SZU.

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, **04/07/2024**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundrat.....: **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
EDVB 27654 XHM



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/HERS9-VZXVV-HV5VJ-QGDU6>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado