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 73654	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0073654-07

IMÓVEL: Apartamento 304, bloco 05, do Condomínio "Porto Valência", **a ser construído sob o nº1.060** da **Avenida Canal Projetada PAA 12.427 PAA 12.506**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com **área privativa de 40,54m²**, e somada à comum, que corresponde à **fração ideal de 0,002052** do terreno designado por lote 01, do PAL 49.788. O empreendimento possui 96 vagas descobertas, sendo 03 vagas de uso comum do condomínio, das quais 2 são do tipo PCD. -x-x
PROPRIETÁRIA: **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Rua Boa Vista, nº280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58. -x-x
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 59938, 12º Registro de Imóveis. -x-x
CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.465.924-3 (MP), CL nº09.460-7. Matrícula aberta aos 30/07/2024, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 1 - M - 73654 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.1.347, c/c §2° do Art.1348 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 30/07/2024, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 2 - M - 73654 - AFETAÇÃO: Prenotação nº **100890**, aos **23/07/2024**. Pelo requerimento de 22/07/2024, 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. Averbação concluída aos 30/07/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 87986 INI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 3 - M - 73654 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, no AV-9 da matrícula 59.938, em 30/07/2024, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 1.341 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para o registro do Memorial de Incorporação objeto do R-6 da matrícula 59.938, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, apontamentos de feitos ajuizados nas seguintes certidões: Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários, da Secretaria Municipal de Fazenda de São Paulo, Positiva de Processos da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, Eletrônica de Ações Trabalhistas da 2º Região, Positiva de Débitos Trabalhistas da Justiça do Trabalho, 2º Distribuidor do Rio de Janeiro, 1º, 2º, 3º e 4º Protestos do Rio de Janeiro, Distribuição Fazendária do Rio de Janeiro, Judicial Cível TRF - 2ª Região, Estadual de Distribuições Cíveis de São Paulo, 2º, 3º, 5º, 6º, 7º, 9º, 10º Tabeliães de Protestos de Letras e Títulos de São Paulo, Certidão Judicial Cível TRF - 3ª Região, não sendo impeditivas da realização da incorporação imobiliária, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 30/07/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

R - 4 - M - 73654 - HIPOTECA: Prenotação nº **107429**, aos **04/12/2024**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 24/09/2024, 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$10.627.000,39** para construção do empreendimento "Porto

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YA9BK-EYJ6R-CPCK3-KHKWL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 73654 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0073654-07

Valencia - 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, sobre as parcelas incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 8,3000% ao ano. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 19/12/2024, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 23697 BKH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 5 - M - 73654 - CONDIÇÃO SUSPENSIVA: Prenotação nº **107429**, aos **04/12/2024**. Pelo instrumento particular de 24/09/2024, objeto do R-4, o imóvel desta matrícula possui a seguinte CLÁUSULA SUSPENSIVA**:** A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condicionam-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no item 1.7 do referido contrato, demais condições citadas no instrumento. Averbação concluída aos 19/12/2024, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 23698 AOL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 6 - M - 73654 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:Prenotação nº**115324**, aos **05/06/2025**. 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 12/06/2025, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 64717 UQC.

AV - 7 - M - 73654 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**115324**, aos **05/06/2025**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/05/2025, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 12/06/2025, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 64718 ILQ**.**

AV - 8 - M - 73654 - CANCELAMENTO DE CONDIÇÃO SUSPENSIVA:Prenotação nº**115324**, aos **05/06/2025**. Fica cancelada a condição suspensiva objeto do AV-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/05/2025, antes referido, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 12/06/2025, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 64719 YNK.

R - 9 - M - 73654 - COMPRA E VENDA:Prenotação nº**115324**, aos **05/06/2025**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/05/2025, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Minha Casa Minha Vida, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e da Lei nº14.620/2023, o **imóvel** objeto desta matrícula foi **VENDIDO** pelo preço de **R$191.048,48**, a **EDSON DE SOUZA SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, mecânico de refrigeração, inscrito no CPF/MF sob o nº 186.593.317-10, residente e domiciliado em Japeri/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$18.095,01 recursos próprios; R$20.115,00 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$152.838,47 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$191.048,48**, certificado declaratório de isenção nº2831209 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 12/06/2025, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 64720 ROW.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YA9BK-EYJ6R-CPCK3-KHKWL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA 73654 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0073654-07

R - 10 - M - 73654 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Prenotação nº**115324**, aos **05/06/2025**. Pelo mesmo instrumento antes referido, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE,** na forma da Lei nº9.514/97, a **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 no valor de **R$152.838,47**, a ser paga em 420 prestações mensais, sobre as quais incidirão juros correspondentes à taxa efetiva de 4,5939% ao ano. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 12/06/2025, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 64721 QAY**.**

AV - 11 - M - 73654 - LOGRADOURO : Consta averbado neste ofício, sob o AV-19 da matrícula 59938, em 11/11/2025, que pelo ofício nºEIS-OFI-2025/02376, expedido em 02/10/2025, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento/SMDU, hoje arquivado, conforme Decreto Rio nº56766, de 15/09/2025, verifica-se que a Avenida Canal Projetada (pista direita), do PAA 12506, e PAA 12714, trecho que começa na Avenida Brasil, lado par, junto e depois da Rua Antonio Carlos Belchior, e termina com 490,00m de extensão, é a atual **Avenida Coração Selvagem**. Em 11/11/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 12 - M - 73654 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **124549**, aos **09/12/2025**. Foi registrada em 29/12/2025, no Registro Auxiliar sob o nº842, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 50294 SZL.

AV - 13 - M - 73654 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **125009**, aos **16/12/2025**. Pelo requerimento de 17/11/2025, capeando certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento nº25/0586/2025, datada de 14/11/2025, de acordo com o processo nº EIS-PRO-2021/03304, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 14/11/2025. 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 29/12/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11954 LBH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 14 - M - 73654 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-22 da matrícula 59938, em 29/12/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 29/12/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993.

AV - 15 - M - 73654 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**125009**, aos **16/12/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro da propriedade 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 29/12/2025, por Honima Lima , Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBH 50016 JJW.

AV - 16 - M - 73654 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **134445**, aos **09/06/2026**. Pelo requerimento de 05/06/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **EDSON DE SOUZA SILVA JUNIOR**, 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 21/07/2026, 22/07/2026 e 23/07/2026, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YA9BK-EYJ6R-CPCK3-KHKWL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 25/08/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 65956 HNP.

AV - 17 - M - 73654 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**140562**, aos **25/09/2026**. 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 nº3.524.675-0, e CL (Código de Logradouro) nº60.734-1. Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04321 XMO.

AV - 18 - M - 73654 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**140562**, aos **25/09/2026**. Pelo requerimento de 24/09/2026, 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$205.758,88**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$205.758,88**, guia nº3006853. Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04322 ZSF.

AV - 19 - M - 73654 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **140562**, aos **25/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 02/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 04323 VSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/YA9BK-EYJ6R-CPCK3-KHKWL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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, 02/10/2026

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** FUNPGALERJ: ..... **R$ 1,24** FUNPGT: ..... **R$ 1,24** FUNDAC: ..... **R$ 1,24** Selo Eletrônico.....: **R$ 3,27** ISS.....: **R$ 6,66** Total.....: **R$ 193,54**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFEW 04324 YDK** 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/YA9BK-EYJ6R-CPCK3-KHKWL

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar