



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38846

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0038846-59

**IMÓVEL:** Apartamento 101, do bloco 10, do empreendimento denominado "Solar do Oeste I", a ser construído na Rua Constituinte do Bairro Iracema, nº 135, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,54m², e somada à comum, área total de 79,70m², que corresponde à fração ideal de 0,003125, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL em fase de aprovação, com área de 14.041,06m². O empreendimento possui 80 vagas de garagem, sendo 10 para PNE, 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-1 da matrícula 36.653, em 14/11/2019. -x-x

**CADASTRO:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.111.477-0 (M.P.), CL nº 00.223-8. Matrícula aberta aos 16/01/2020, por FS.

**AV - 1 - M - 38846 - 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 16/01/2020, por FS.

**AV - 2 - M - 38846 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, no AV-3 da matrícula 36.653, em 14/11/2019, que pelo Instrumento Particular de 22/10/2019, 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 16/01/2020, por FS.

**AV - 3 - M - 38846 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício, no AV-4 da matrícula 36.653, em 14/11/2019, 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-1 da matrícula 36.653, em 14/11/2019, 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 16/01/2020, por FS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NUUEW-A9YH2-2CHTU-F2XXVE>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38846

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0038846-59

**AV - 4 - M - 38846 - APROVAÇÃO DE PAL:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-12 da matrícula 3333, em 05/02/2020, que pelo requerimento de 08/11/2019, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº362909, de 20/12/2019, extraído do processo nº06/700.267/2019, hoje arquivados, verifica-se que, em 24/10/2019, foi aprovado o **PAL nº49.387**, referente ao desmembramento objeto do AV-10 da citada matrícula. Averbação concluída aos 05/02/2020, por HSL.

**R - 5 - M - 38846 - HIPOTECA:** Prenotação nº **47111**, aos **07/05/2020**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 30/04/2020, 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\$6.447.854,64** para construção do empreendimento "Solar do Oeste I - 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\$11.960.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 15/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 03267 OMW. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**AV - 6 - M - 38846 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **61740**, aos **16/09/2021**. Pelo requerimento de 13/09/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0387/2021, datada de 31/08/2021, de acordo com o processo nº06/701817/2019, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 30/08/2021. 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 01/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 04084 IVP. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 7 - M - 38846 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta registrada no R-12 da matrícula 36.653, em 01/11/2021, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 01/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993.

**AV - 8 - M - 38846 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **62017**, aos **24/09/2021**. Foi registrada em 01/11/2021, no Registro Auxiliar sob o nº428, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 01/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 04402 WCE.

**R - 9 - M - 38846 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **74816**, aos **24/10/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/07/2022, 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\$156.101,00**, a **ERIC FELIPE LOBATO GOUVEIA**, brasileiro, solteiro, vigilante, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.619.207-90, residente e domiciliado na Rua Carumbé, nº.878, apto 102, lote 9,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NUUEW-A9YH2-2CHTU-F2XXVE>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38846

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0038846-59

Realengo, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$21.763,53 recursos próprios; R\$22.843,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$3.384,51 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$108.109,96 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\$156.101,00**, certificado declaratório de isenção nº 2515072 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 31/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 60340 DWF.

**AV - 10 - M - 38846 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**74816**, aos **24/10/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/07/2022, objeto do R-9, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 31/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 60341 KNS.

**AV - 11 - M - 38846 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**74816**, aos **24/10/2022**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-9 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 31/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 60342 XME.

**AV - 12 - M - 38846 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**74816**, aos **24/10/2022**. Em virtude do instrumento particular de 26/07/2022, objeto do R-9, 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 31/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 60343 YXO.

**R - 13 - M - 38846 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**74816**, aos **24/10/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-9, 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\$108.109,96**, 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\$602,43, com vencimento para 25/08/2022. 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 31/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 60344 NTI.

**AV - 14 - M - 38846 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **74816**, aos **24/10/2022**. De acordo com o mesmo título objeto do R-9 e demais documentos acostados, inclusive a certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.436.105-5, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 31/10/2022, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 60345 PUX.

**AV - 15 - M - 38846 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**101586**, aos **06/08/2024**. Pelo requerimento de 06/08/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ERIC FELIPE LOBATO GOUVEIA**, já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NUUEW-A9YH2-2CHTU-F2XVE>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38846

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0038846-59

desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 02/10/2024, 03/10/2024 e 04/10/2024, 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 serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 06/11/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 14670 GMT.

**AV - 16 - M - 38846 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº108420, aos 27/12/2024. 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 13.097/015. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26749 RJJ.

**AV - 17 - M - 38846 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº108420, aos 27/12/2024. Pelo requerimento de 26/12/2024, 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 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$149.126,61**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.126,61**, guia nº2775648. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26750 OTK.

**AV - 18 - M - 38846 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº108420, aos 27/12/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 02/01/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 26751 HTM.

**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, **02/01/2025**

**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  
**EDUZ 26752 XFX**



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/NUUEW-A9YH2-2CHTU-F2XVE>