



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38790

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0038790-33

**IMÓVEL:** Apartamento 201, do bloco 7, 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 40,54m<sup>2</sup>, e somada à comum, área total de 79,70m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,003125, do respectivo terreno designado por lote 1, do PAL em fase de aprovação, com área de 14.041,06m<sup>2</sup>. 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 - 38790 - 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 - 38790 - 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 16/01/2020, por FS.

**AV - 3 - M - 38790 - 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/EAC7U-C32UG-VS7BN-L59NY>



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

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38790

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0038790-33

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAC7U-C32UG-VS7BN-L59NY>

**AV - 4 - M - 38790 - 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 - 38790 - 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)

**R - 6 - M - 38790 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **55754**, aos **11/03/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/01/2021, 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 art. 21, da Medida Provisória nº996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$131.747,76**, a **EDUARDO ROJAS MASCENA**, brasileiro, divorciado, auxiliar de escritório, inscrito no RG sob o nº 086468816, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 016.413.817-01, residente e domiciliado na Rua Ribeyrolles, nº341, casa 101, Coelho Neto, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$19.054,13 recursos próprios; R\$11.601,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$811,44 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$100.281,19 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\$131.747,76**, certificado declaratório de isenção nº2376922 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/03/2021, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72760 FRR.

**AV - 7 - M - 38790 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**55754**, aos **11/03/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/01/2021, objeto do R-6, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 19/03/2021, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72761 ISP.

**AV - 8 - M - 38790 - FUNDO DE GARANTIA:**Prenotação nº**55754**, aos **11/03/2021**. Em virtude do instrumento particular de 29/01/2021, objeto do R-6, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
38790

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0038790-33

utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 19/03/2021, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDRQ 72762 RAT.

**R - 9 - M - 38790 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº55754, aos 11/03/2021. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº 9.514/97, 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$100.281,19**, a ser paga em 358 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\$588,04, com vencimento para 01/03/2021. 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 19/03/2021, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDRQ 72763 FQA.

**AV - 10 - M - 38790 - 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 - 11 - M - 38790 - 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 - 12 - M - 38790 - 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 04346 TWW.

**AV - 13 - M - 38790 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº90937, aos 20/12/2023. Pelo requerimento de 19/12/2023, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **EDUARDO ROJAS MASCENA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 07/02/2024, 08/02/2024 e 09/02/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 04/03/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 66912 RGV.

**AV - 14 - M - 38790 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº97788, aos 29/05/2024. 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 nº3.436.049-5, e CL (Código de Logradouro) nº21.732-3. Averbação concluída aos 12/06/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 70285 EIN.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EAC7U-C32UG-VS7BN-L59NY>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
38790

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0038790-33

**AV - 15 - M - 38790 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº97788, aos 29/05/2024. 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 12/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 70286 ZGL.

**AV - 16 - M - 38790 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº97788, aos 29/05/2024. Pelo requerimento de 24/05/2024, 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\$160.682,37**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$160.682,37**, guia nº2689781. Averbação concluída aos 12/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 70287 SAF.

**AV - 17 - M - 38790 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº97788, aos 29/05/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 12/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 70288 JPR.

**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, **12/06/2024**

**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 70289 RSS**



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/EAC7U-C32UG-VS7BN-L59NY>



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



Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado