



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47017

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0047017-87

**IMÓVEL:** Apartamento 305, do bloco 11, empreendimento denominado "Arte Rosário", a ser construído sob o nº1.129, da Rua Guandu Mirim, Santíssimo, na Freguesia de Campo Grande, área privativa 40,54m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 68,43m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,0021735 do terreno designado por lote 01, do PAL em fase de aprovação, com área de 15.001,81m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 76 vagas de garagem, sendo 14 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 SA, com sede na Avenida Francisco Matarazzo, nº1.400, 20º andar, Torre Milano/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 a Art Pérola Indústria e Comércio de Botões Ltda, conforme escritura de 08/12/2020, pelo 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3625, fls.49/52, registrada neste ofício sob o R-2 da matrícula 46.613, em 22/12/2020, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 46.613, em 22/12/2020, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 46.614, em 22/12/2020. Matrícula aberta aos 22/12/2020, por HSL.

**AV - 1 - M - 47017 - 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 22/12/2020, por HSL.

**AV - 2 - M - 47017 - AFETAÇÃO:** Consta averbada sob o AV-5 da matrícula 46.614, em 22/12/2020, que pelo instrumento particular de 07/12/2020, 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 22/12/2020, por HSL.

**AV - 3 - M - 47017 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício sob o AV-6 da matrícula 46.614, em 22/12/2020, 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-3 da 46.614, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, 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, Certidão Positiva da Procuradoria da Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, Justiça Federal de 1º Grau em São Paulo, Certidão de Ação Trabalhista em tramitação no TRT 2º Região, 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/SP, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 22/12/2020, por HSL.

**R - 4 - M - 47017 - HIPOTECA:** Prenotação nº 62140, aos 29/09/2021. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/08/2021, a proprietária deu em primeira e especial HIPOTECA o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HH3R4-GDMWM-QSVT4-A8C9B>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47017

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0047017-87

**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\$18.173.846,13** para construção do empreendimento "Arte Rosário - 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 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\$23.626.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 12/11/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 05409 EAA. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**R - 5 - M - 47017 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **67140**, aos **14/03/2022**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 11/02/2022, 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 nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$140.046,81**, a **EDVANDRO RODRIGUES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, motorista, portador da CNH nº 04573621358, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 132.091.697-05, residente e domiciliado na Rua Palmeiras das Missões, nº 456, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$38.545,09 recursos próprios; R\$19.381,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$624,86 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$81.495,86 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\$140.046,81**, certificado declaratório de isenção nº2462647 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 21/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 25489 IWU.

**AV - 6 - M - 47017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**67140**, aos **14/03/2022**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/02/2022, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbção concluída aos 21/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 25490 YUD.

**AV - 7 - M - 47017 - FUNDO DE GARANTIA:** Prenotação nº**67140**, aos **14/03/2022**. Em virtude do instrumento particular de 11/02/2022, objeto do R-5, 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. Averbção concluída aos 21/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 25491 HKP.

**R - 8 - M - 47017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**67140**, aos **14/03/2022**. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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\$81.495,86**, 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,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HH3R4-GDMWM-QSVT4-A8C9B>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
47017

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0047017-87

composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$454,70, com vencimento para 02/03/2022. 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 21/03/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 25492 GYH.

**AV - 9 - M - 47017 - APROVAÇÃO DE PAL:** Consta registrado neste ofício, no AV-8 da matrícula 46.614 em 25/02/2021, referente ao desmembramento objeto do AV-1 da matrícula 46.613, deste ofício, que pelo requerimento de 13/01/2021, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº363.045, de 30/12/2020, extraída do processo nº06/700.795/2020, hoje arquivados, verifica-se que, em 30/12/2020, foi aprovado o **PAL nº49.490** deste lote. Em 15/02/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 10 - M - 47017 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **76874**, aos **22/12/2022**. Pelo requerimento de 21/12/2022, e certidão a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº 25/0578/2022, datada de 20/12/2022, de acordo com o processo nº 06/701747/2020, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 20/12/2022. 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 15/02/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 69026 STK. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

**AV - 11 - M - 47017 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº **76874**, aos **22/12/2022**. De acordo com o requerimento de 21/12/2022 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, e registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes, fica cancelada a afetação objeto do AV-2. Averbação concluída aos 22/02/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 84847 LMS.

**AV - 12 - M - 47017 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº **77912**, aos **18/01/2023**. Foi registrada em 24/02/2023, no Registro Auxiliar sob o nº543, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 22/02/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 85808 YSB.

**AV - 13 - M - 47017 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **115598**, aos **10/06/2025**. Pelo requerimento de 10/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **EDVANDRO RODRIGUES DE SOUZA**, 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 12/08/2025, 13/08/2025 e 14/08/2025, 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 16/09/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 37124 KKR.

**AV - 14 - M - 47017 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **122023**, aos **23/10/2025**. 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 nº3.461.730-8, e CL (Código de Logradouro) nº05.074-0. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 44450 TGI.

**AV - 15 - M - 47017 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº **122023**, aos **23/10/2025**. Fica cancelado o AV-3 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HH3R4-GDMWM-QSVT4-A8C9B>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
47017

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0047017-87

ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art. 55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 44451 WPI.

**AV - 16 - M - 47017 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº122023, aos 23/10/2025. Pelo requerimento de 23/10/2025, 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\$151.699,30**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$151.699,30**, guia nº2877634. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 44452 YJA.

**AV - 17 - M - 47017 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº122023, aos 23/10/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 30/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAH 44453 QPG.

**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, **30/10/2025**

**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\$ 108,60**  
Fundgrat.....: **R\$ 2,17**  
Lei 3217.....: **R\$ 21,72**  
Fundperj.....: **R\$ 5,43**  
Funperj.....: **R\$ 5,43**  
Funarpen.....: **R\$ 6,51**  
Selo Eletrônico: **R\$ 2,87**  
ISS.....: **R\$ 5,83**  
Total.....: **R\$ 158,56**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAH 44454 ODJ**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HH3R4-GDMWM-QSVT4-A8C9B>