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 46829	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0046829-69

IMÓVEL: Apartamento 501, do bloco 06, empreendimento denominado "Arte Rosário", a **ser construído sob o nº1.129, da Rua Guandu Mirim**, Santíssimo, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa 40,54m²** e, somada à comum, **área total de 68,45m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,0021740** do terreno designado por lote 01, do PAL em fase de aprovação, com área de 15.001,81m². 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, 20 º 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 - 46829 - 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 - 46829 - AFETAÇÃO: Consta averbada sob o AV-5 da matrícula 46.614, em 22/12/2020, que pelo 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 - 46829 - 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 - 46829 - HIPOTECA: Prenotação nº **57311**, aos **28/04/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 31/03/2021, 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/KDLBN-WGU88-XF4Y9-C87PM

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

ridigital | 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 46829 | FICHA 1-v | CNM: 157776.2.0046829-69

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$20.378.461,54** para construção do empreendimento "Arte Rosário - 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 condionado 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$26.640.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 02/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 02819 THM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 5 - M - 46829 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **62711**, aos **19/10/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 20/09/2021, 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$135.504,42,** a **JONATAS ESTEVES SINESIO**, brasileiro, solteiro, porteiro, inscrito no RG sob o nº 29.958.943-2, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 171.085.797-82, residente e domiciliado na Rua do Florista, nº11, Bangu, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$26.301,00 recursos próprios; R$36.652,00 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$72.551,42 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$135.504,42**, certificado declaratório de isenção nº2431114 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 21/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00648 APS.

AV - 6 - M - 46829 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**62711**, aos **19/10/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-4, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 20/09/2021, objeto do R-5, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 21/10/2021, por Fabricia Baldessarini , Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 00649 URK**.**

R - 7 - M - 46829 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**62711**, aos **19/10/2021**. 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$72.551,42**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$386,15, com vencimento para 20/10/2021. 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 21/10/2021, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nº EDVA 00650 NCQ**.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDLBN-WGU88-XF4Y9-C87PM

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

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

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

AV - 8 - M - 46829 - 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 - 9 - M - 46829 - 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 - 10 - M - 46829 - 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 84659 DTN.

AV - 11 - M - 46829 - 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 85120 EAX.

AV - 12 - M - 46829 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**92489**, aos **25/01/2024**. Pelo requerimento de 25/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JONATAS ESTEVES SINESIO**, 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 16/04/2024, 17/04/2024 e 18/04/2024, 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 08/05/2024, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVE 10969 DSE.

AV - 13 - M - 46829 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133930**, aos **28/05/2026**. Pelo requerimento de 27/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JONATAS ESTEVES SINESIO**, 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 23/07/2026, 24/07/2026 e 27/07/2026, 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 pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 26/08/2026, por Julia Andrade , Mat. TJRJ 94-24491. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 66659 GJM.

AV - 14 - M - 46829 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**139405**, aos **16/09/2026**. 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 nº3.461.542-7, e CL (Código de Logradouro) nº05.074-0.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDLBN-WGU88-XF4Y9-C87PM

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 46829 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0046829-69

Averbação concluída aos 22/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 77934 CGM.

AV - 15 - M - 46829 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:Prenotação nº**139405**, aos **16/09/2026**. 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 22/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 77935 TID.

AV - 16 - M - 46829 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **139405**, aos **16/09/2026**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº, em 453733/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 22/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 77936 CDU.

AV - 17 - M - 46829 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**139405**, aos **16/09/2026**. Pelo requerimento de 14/09/2026, 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$154.672,56**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$154.672,56**, certificado declaratório de isenção nº3007885 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 22/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 77937 AXH.

AV - 18 - M - 46829 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **139405**, aos **16/09/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 22/09/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEM 77938 IGQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KDLBN-WGU88-XF4Y9-C87PM

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, 22/09/2026

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 **EFEM 77939 QGC** 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/KDLBN-WGU88-XF4Y9-C87PM

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