



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
25170

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0025170-56

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 09, empreendimento denominado "Residencial Rio Oceane", a ser construído sob o nº1.301, da Estrada do Pedregoso, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 41,1900m² e, somada à comum, área total de 77,5942m², que corresponde à fração ideal de 0,002704516, do terreno designado por lote 01, do PAL 49.144, com área de 16.212,29m². O empreendimento possui 331 vagas, sendo 11 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº08.343.492/0001-20. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção, por compra feita a Planex Engenharia Ltda, conforme escritura de 02/04/2018, do 8º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3091, fls.022, registrada neste ofício, sob o R-2 das matrículas 23.388 e 23.389, em 11/06/2018, e o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 24.348, em 24/07/2018, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 24.349, em 08/08/2018. Matrícula aberta aos 08/08/2018, por HSL.

AV - 1 - M - 25170 - 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 08/08/2018, por HSL.

AV - 2 - M - 25170 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 24.348, em 24/07/2018 e sob o AV-1 da matrícula 24.349, em 24/07/2018, que pelo requerimento de 06/06/2018, capeando Termo de Urbanização nº005/2018, datado de 30/05/2018, lavrado às fls.65/65v, do Lº05 de folhas soltas, passado por certidão nº085.398, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280.033/2017, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e a proprietária, as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Estrada do Pedregoso, na sua largura total, na extensão de 80,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno, conforme PAA 12.581, de acordo com o despacho de 19/01/2018, da UIH/SUBU/CGLF/GPS, às fls.19. TERCEIRA: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUINTA: Qualquer importância devida ao MUNICÍPIO, em decorrência do presente termo, será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio do parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. SEXTA: A outorgada compromete-se a respeitar e fazer cumprir, integralmente as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear do Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. SÉTIMA: O presente termo deverá ser publicado, em extrato (Artigo 441 do Regulamento Geral do Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro, aprovado pelo Decreto nº3221 de 18/09/81) no Diário Oficial/RIO, dentro do prazo de 05 dias contados de sua assinatura, às custas dos outorgados. Em 08/08/2018, por HSL.

AV - 3 - M - 25170 - FEITOS AJUIZADOS: Consta a averbado neste ofício sob o AV-4 da matrícula 24.349, em 08/08/2018, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NTJ9-8R9N6-VRD8A-F3PVT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
25170

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0025170-56

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 desta matrícula, fica consignado que: constam contra o nome da Incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Ofícios de Registros de Distribuição, 1º, 2º, 3º, 4º Tabelionatos de Protestos, todos 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, Certidão Positiva da Procuradoria da Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidões de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de Minas Gerais, Justiça Federal da Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, Justiça do Trabalho - TRT da 3ª Região, 1º, 2º, 3º, 4º Tabelionatos de Protestos e Cartório Distribuidor, Certidão Positiva de Débitos Municipais, todos da Comarca de Belo Horizonte-MG, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 08/08/2018, por HSL.

AV - 4 - M - 25170 - RESTRIÇÕES: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 24.349, em 08/08/2018, que pelo requerimento de 11/06/2018, capeando Licença Ambiental Municipal LMS-H nº000252/2018, de 16/01/2018, processo nº26/510.233/2017, verifica-se que a área objeto desta matrícula, foi classificada como reabilitada para o uso residencial, conforme Resolução CONAMA nº420/2009. Ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para qualquer fim. Em 08/08/2018, por HSL.

AV - 5 - M - 25170 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **27800**, aos **26/06/2018**. Foi registrada em 08/08/2018, no Registro Auxiliar sob o nº188, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 08/08/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 38570 NDG.

AV - 6 - M - 25170 - AFETAÇÃO: Prenotação nº **29046**, aos **09/08/2018**. Pelo Instrumento Particular de 20/04/2018, 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 14/08/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 39666 ZWS. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 7 - M - 25170 - HIPOTECA: Prenotação nº **30997**, aos **02/10/2018**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/08/2018, 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 **RS18.048.708,70** para construção do empreendimento "Residencial Rio Oceane - Módulo I". 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NTJ9-8R9N6-VRD8A-F3PVT>





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
25170

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0025170-56

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\$23.660.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/10/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 54637 SYC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 8 - M - 25170 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**35570**, aos **22/02/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 12/12/2018, 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, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS144.000,00**, a **ANDERSON DA SILVA BARBOSA**, brasileiro, solteiro, técnico de laboratório raio x, portador da CNH nº 06308406827, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº 14120, TCRR/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 094.717.837-63, residente e domiciliado na Estrada do Pedregoso nº784, Rua, A, casa 13, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$5.470,76 recursos próprios; R\$4.143,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$19.186,24 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$115.200,00 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: **RS144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2221506 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 07/03/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 56310 ACA.

AV - 9 - M - 25170 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**35570**, aos **22/02/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-7, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 12/12/2018, objeto do R-8, que hoje se arquivava. Averbção concluída aos 07/03/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 56311 SBZ.

AV - 10 - M - 25170 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**35570**, aos **22/02/2019**. Em virtude do instrumento particular de 12/12/2018, objeto do R-8, 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 07/03/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºECXS 56312 HFR.

R - 11 - M - 25170 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**35570**, aos **22/02/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, 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 **RS115.200,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$681,26, com vencimento para 08/01/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 07/03/2019, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº ECXS 56313 DPF.

AV - 12 - M - 25170 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **51089**, aos **29/09/2020**. Pelo requerimento de 22/09/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0015/2020, datada de 10/09/2020, de acordo com o processo nº 02/280012/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 09/09/2020. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NTJ9-8R9N6-VRD8A-F3PVT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
25170

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0025170-56

Averbação concluída aos 13/10/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 72151 ARB. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 13 - M - 25170 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-13 da matrícula 24.349, em 13/10/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Fica retificada esta matrícula, para fazer constar na descrição do imóvel **que o empreendimento possui 331 vagas para estacionamento, das quais 11 são destinadas a portadores de necessidades especiais(PNE), de uso comum do condomínio, limitada a 01 veículo por unidade, por ordem de chegada, possui ainda local para guarda de 16 motocicletas.** Em 13/10/2020, por HSL.

AV - 14 - M - 25170 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº105361, aos **23/10/2024**. Pelo requerimento de 23/10/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ANDERSON DA SILVA BARBOSA**, 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 10/01/2025, 13/01/2025 e 14/01/2025, 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 12/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 29676 EFY.

AV - 15 - M - 25170 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº115719, aos **12/06/2025**. 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 nº3.426.117-2, e CL (Código de Logradouro) nº03.412-4. Averbação concluída aos 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 67231 TCT.

AV - 16 - M - 25170 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUZADOS: Prenotação nº115719, aos **12/06/2025**. 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 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 67232 IXN.

AV - 17 - M - 25170 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº115719, aos **12/06/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-8 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-6, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 67233 SBG.

AV - 18 - M - 25170 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº115719, aos **12/06/2025**. Pelo requerimento de 09/06/2025, 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\$150.484,26**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$150.484,26**, certificado declaratório de isenção nº2830625 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 25/06/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 67234 ZJC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NTJ9-8R9N6-VRD8A-F3PVT>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
25170

FICHA
3

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

CNM: 157776.2.0025170-56

AV - 19 - M - 25170 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Prenotação nº **115719**, aos **12/06/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 25/06/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 67235 FXX.

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, **25/06/2025**

A presente certidão foi assinada eletronicamente.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma 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
EDUZ 67236 WHL



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/9NTJ9-8R9N6-VRD8A-F3PVT>