



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
25203

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0025203-54

**IMÓVEL:** Apartamento 403, do bloco 10, 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 41,1900m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 77,5942m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002704516, do terreno designado por lote 01, do PAL 49.144, com área de 16.212,29m<sup>2</sup>. 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 - 25203 - 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 - 25203 - 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 - 25203 - 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/ES9S8-J865U-L4V9R-79C5L>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
25203

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0025203-54

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 - 25203 - 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 - 25203 - 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 38603 ZFK.

**AV - 6 - M - 25203 - 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 - 25203 - HIPOTECA:** Prenotação nº **31480**, aos **22/10/2018**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 30/08/2018, 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 **R\$13.049.484,62** para construção do empreendimento "Residencial Rio Oceane - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ES9S8-J865U-L4V9R-79C5L>





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
25203

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0025203-54

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\$17.694.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 12/11/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 58683 IXU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**AV - 8 - M - 25203 - 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. 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 - 9 - M - 25203 - 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.

**R - 10 - M - 25203 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº**59199**, aos **25/06/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 26/03/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$165.892,75**, a **THAMIRYS VIANA VENTURA**, brasileira, solteira, enfermeira, portador da CNH nº 06277189537, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 158.796.867-36, residente e domiciliada na Rua Simão Bolívar, s/nº, lote 12, quadra B, Paraíso, Nova Iguaçu, RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$33.919,15 recursos próprios; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$131.973,60 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\$165.892,75**, guia nº2395670. Registro concluído aos 29/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 85560 VDY.

**AV - 11 - M - 25203 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**59199**, aos **25/06/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-7, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/03/2021, objeto do R-10, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 29/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 85561 QTB.

**AV - 12 - M - 25203 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**59199**, aos **25/06/2021**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-10 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 29/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 85562 XER.

**R - 13 - M - 25203 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**59199**, aos **25/06/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-10, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ES9S8-J865U-L4V9R-79C5L>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
25203

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0025203-54

de **R\$131.973,60**, a ser paga em 420 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,7208% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,0000% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$1.216,81, com vencimento para 20/04/2021. Origem dos Recursos: SBPE. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 29/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 85563 ATL.

**AV - 14 - M - 25203 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº **59199**, aos **25/06/2021**. De acordo com o mesmo título objeto do R-10 e demais documentos acostados, inclusive certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.426.161-0, e CL (Código de Logradouro) nº03.412-4. Averbação concluída aos 29/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 85564 VZT.

**AV - 15 - M - 25203 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **106985**, aos **26/11/2024**. Pelo requerimento de 25/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **THAMIRYS VIANA VENTURA**, já qualificada, 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 16/01/2025, 17/01/2025 e 20/01/2025, 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 18/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 36598 PIJ.

**AV - 16 - M - 25203 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS:** Prenotação nº **117786**, aos **29/07/2025**. 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 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28199 DOB.

**AV - 17 - M - 25203 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **117786**, aos **29/07/2025**. Pelo requerimento de 28/07/2025, 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\$173.671,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$173.671,70**, certificado declaratório de isenção nº2848465 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28200 YAC.

**AV - 18 - M - 25203 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **117786**, aos **29/07/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-17. Averbação concluída aos 04/08/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZF 28201 FSR.

**CONTINUA NA FICHA 3**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ES9S8-J865U-L4V9R-79C5L>

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

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
25203

FICHA  
3

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

CNM: 157776.2.0025203-54

**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, **04/08/2025**

**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

**EEZF 28202 WON**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ES9S8-J865U-L4V9R-79C5L>