



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
498

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0000498-61

IMÓVEL: Fração ideal de 0,004736356, do terreno designado por lote 01 do PAL 48626, que corresponderá ao apartamento 206, do bloco 03, do prédio a ser construído sob o nº275, da Estrada do Cambota, Empreendimento denominado "Parque Roma", na Freguesia de Campo Grande, medindo o terreno no todo 23,96m de frente para a Estrada da Cambota em curva subordinada a um raio interno de 600,00m; 68,70m de fundos, 233,68m à direita em três segmentos de 48,70m, mais 14,60m, mais 170,38m, sendo este último segmento atingido por uma FNA com 6,25m de largura a partir do eixo da vala existente; 198,63m à esquerda em três segmentos de 48,55m, mais 18,00m, mais 132,08m confrontando parte com o lote 11, parte com os fundos do lote 12 e parte com o lote 15, todos do PAL 24.490, este lote é atingido por uma FNA com 3,40m de largura; tendo o referido imóvel **área privativa total real** de 45,5800m²; **área privativa total de construção** de 45,5800m². Possuindo o empreendimento 199 vagas de garagem, sendo 6 destinadas a portadores de necessidades especiais (PNE), todas descobertas e localizadas na área externa, cabendo o direito de uso de 1 vaga de garagem a cada uma das unidades, sendo usadas de forma indeterminada. -x-x

PROPRIETÁRIA: MRV MRL RJ3 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.352.627/0001-04. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra a Ana Paula Oltaldo e Wilmar Oltaldo Junior e Neimar Oltaldo, conforme escritura de 09/12/2014, do 9º Ofício de Notas, desta cidade, Lº2819, fls. 137, registrada no 4º Registro de imóveis sob o R-9 da matrícula 178.780, em 20/02/2015 e R-10 da matrícula 237.818, em 20/02/2015, remembramento averbado sob o AV-11 e AV-12 das citadas matrículas em 10/06/2015, memorial de incorporação registrado no 4º registro de Imóveis sob o R-1 da matrícula 246170, em 10/06/2015. Matrícula aberta aos 30/10/2015, por requerimento do interessado. Prenotação nº336, aos 19/10/2015. Digitada por HSL.

AV - 1 - M - 498 - GRAVAME: Consta averbado no 4º registro de Imóveis sob o AV-1 da matrícula 246.085 em 10/06/2015, que 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 30/10/2015, por HSL.

AV - 2 - M - 498 - GRAVAME: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-2 das matrículas 246.170 e 246.085, em 10/06/2015, que pelo requerimento de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 23/03/2015, verifica-se que o Empreendimento objeto do qual o imóvel desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo as vendas das unidades destinadas ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor de venda média das unidades estipulados em R\$190.000,00. Em 30/10/2015, por HSL.

AV - 3 - M - 498 - CONSIGNAÇÃO: Consta Averbado no 4º Registro de Imóveis sob o AV-3 das matrículas 246.170 e 246.085, em 10/06/2015, 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 ao qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que: Constam contra o nome da proprietária, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 3º Distribuidor Cível, 4º Distribuidor Cível, e 7º Distribuidor Cível bem como diversos apontamentos de diversas dívidas fiscais na certidão da Procuradoria Geral do Município, todos da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, não sendo impeditivas da realização da incorporação conforme declaração expressa da incorporadora. Em 30/10/2015, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJ3NR-E6Z99-VD6MS-7P2MZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
498

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0000498-61

AV - 4 - M - 498 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis sob o R-4 da matrícula 246.085, em 17/07/2015, que pelo Instrumento Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças de 30/12/2014, MRV MRL RJ3 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de **R\$16.447.940,00** (incluído neste valor outros imóveis), sendo o prazo de amortização de 24 meses a contar do (Primeiro) dia do mês subsequente a data prevista, no cronograma físico financeiro e de desembolso do empreendimento para o término da obra, juros e demais condições, constantes do título. Em 30/10/2015, por HSL.

AV - 5 - M - 498 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-5 da matrícula 246.085, em 14/08/2015, que pelo Instrumento Particular de 23/06/2015, MRV MRL RJ3 INCORPORAÇÕES SPE LTDA 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 30/10/2015, por HSL.

AV - 6 - M - 498 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº162, em data de **15/10/2015**. Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do AV-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/08/2015, que hoje se arquivava. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 10136 GMC. Averbação concluída aos 30/10/2015, por HSL.

R - 7 - M - 498 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº162, aos **15/10/2015**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/08/2015, 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 **R\$174.100,00**, a **ELBA ALVES DE SOUSA**, brasileira, solteira, produtora de eventos, inscrita no RG sob o nº122770712, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 088.456.917-99, residente e domiciliada na Rua Andre Rocha, nº3560, casa 06, Jacarepaguá/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$37.010,00 recursos próprios; R\$11.249,00 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\$125.841,00 com recursos do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, o qual é garantido pela alienação fiduciária objeto do R-8. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$191.756,99**. Selo de fiscalização eletrônica nºEBGE 10137 RWR. Registro concluído aos 30/10/2015, por HSL.

R - 8 - M - 498 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº162, aos **15/10/2015**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, a adquirente **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula, 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\$125.841,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP - Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,0000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e de juros, no valor de R\$689,98, com vencimento para 25/09/2015. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJ3NR-E6Z99-VD6MS-7P2MZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
498

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0000498-61

R\$162.000,00. Demais condições constam do instrumento. Selo de fiscalização eletrônica nº EBGE 10138 BEQ. Registro concluído aos 30/10/2015, por HSL.

AV - 9 - M - 498 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-5 da matrícula 14.234, em 09/05/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,004736356; área privativa de 45,5800m²** e, somada à comum, **área total de 74,2144m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 09/05/2017, por HSL.

AV - 10 - M - 498 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **13608**, aos **22/12/2016**. Foi registrada em 09/05/2017, na ficha auxiliar sob o nº102, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 09/05/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 16923 RTY.

AV - 11 - M - 498 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **19750**, aos **23/08/2017**. Pelo requerimento de 16/08/2017, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0372/2017, de 16/08/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/08/2017. 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 02/10/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 61812 ZBH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 12 - M - 498 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **89438**, aos **22/11/2023**. Pelo requerimento de 21/11/2023, 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 da devedora **ELBA ALVES DE SOUSA**, já qualificada, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 11/01/2024, 12/01/2024 e 15/01/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 05/02/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 62353 HSH.

AV - 13 - M - 498 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **128774**, aos **16/03/2026**. 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 nº431022/2023, em 7 de Março de 2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 20/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 21482 OJS.

AV - 14 - M - 498 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **128774**, aos **16/03/2026**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 02/04/2026, por 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimada a devedora **ELBA ALVES DE SOUSA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 20/05/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 21483 KLY.

AV - 15 - M - 498 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **135511**, aos **30/06/2026**. 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 nº3.377.918-2, e CL (Código de Logradouro) nº01.559-4. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJ3NR-E6Z99-VD6MS-7P2MZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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
498

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0000498-61

concluída aos 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00950 SYC.

AV - 16 - M - 498 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**135511**, aos **30/06/2026**. 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 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00951 HRN.

AV - 17 - M - 498 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**135511**, aos **30/06/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-5, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00952 NVZ.

AV - 18 - M - 498 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**135511**, aos **30/06/2026**. Pelo requerimento de 25/06/2026, 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\$179.291,66**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$179.291,66**, certificado declaratório de isenção nº2974411 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00953 APO.

AV - 19 - M - 498 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**135511**, aos **30/06/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 03/07/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDJ 00954 DNK.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KJ3NR-E6Z99-VD6MS-7P2MZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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, 03/07/2026

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 Fundrat.....: 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 EFDJ 00955 ZSS  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/KJ3NR-E6Z99-VD6MS-7P2MZ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

