



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM.093344.2.0258098-72
MATRICULA DATA
258098 20/08/2018

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENLPP5-P97S2-K7P9T-6PZAB>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002314972 que corresponderá ao Apartamento 401 do Bloco 02 do Prédio nº1427 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, (Empreendimento denominado Residencial ' ' Rio Araras'') e seu respectivo terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49151, aprovado em 18/05/2018, de 2ª Categoria, com área de 19.328,45m2 e área total construída de 19.845,46m2, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 52,92m de frente para a Avenida Padre Guilherme Decaminada em curva interna subordinada a um raio interno de 818,00m; 157,04m de fundos por onde faz testada para a Rua Projetada B do PAA 12.143m em dois segmentos de: 2,26m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 154,78m; 308,88m à direita em três segmentos de: 100,62m, mais 101,11m, mais 107,15m estes últimos segmentos é parcialmente atingido por uma Linha de transmissão de Furnas com 30,00m de largura; 183,16m à esquerda, confrontando de frente para Avenida Padre Guilherme Decaminada; à direita nos 3 segmentos de 100,62m mais 101,11m, mais 107,15m onde confronta com partes do Lote 1 do PAL 49151 e parte com a Avenida Projetada Ponte Branca confrontando com o lote 1 do PAL 49151 de 3º Categoria de propriedade de MRV ENGENHARIA PARTICIPAÇÕES S/A ou sucessores, no seguimento 107,15m confrontando com a Avenida Projetada do Canal da Ponte Branca; À esquerda com 183,16m, confrontando com o lote 21 e aos fundos confrontando com a Rua Projetada B do PAA 12143, localizado na Avenida Padre Guilherme decaminada a 162,84m da esquina da Rua Projetada A do PAA 12141; tendo o referido imóvel: Área Real Total: 78,1456m2; Área Real Privativa Coberta Padrão: 41,1900m2; Área Real de Uso Comum: 36,9556m2. Possuindo o empreendimento 418 vagas de garagem, todas de uso comum das unidades autônomas, das quais 13 são destinadas a vagas destinadas a PNE demarcadas com símbolo nacional de acessibilidade. Todas as vagas são descobertas e localizadas na área externa, tudo conforme projeto aprovado pela prefeitura, sendo as vagas de garagem de uso comum ao condomínio, não sendo vinculadas as unidades, ficando pré-definida a sua forma de utilização por ordem de chegada.....

PROPRIETÁRIA - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20. Adquirido 40% de MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A conforme escritura de 02/05/2018, do 8º Ofício de Notas desta cidade, Lº3091, Fls.136, registrada sob o R-18 da matrícula 248102A em 25/05/2018 e 60% do Espólio de Gunter Adolf Heilborn, conforme escritura de 19/09/2017, do 8º Ofício de Notas desta cidade, Lº3041, fls.147, registrada sob o R-8 da citada matrícula em 23/11/2017, desmembramento averbado sob o AV-21 da citada matrícula em 03/08/2018, memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 258045 em 20/08/2018.....

AV - 1 - M - 258098 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no

Continua no verso...



Valide aqui este documento

CNM093344.2.0258098-72

Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa do Estado de 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. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa

AV - 2 - M - 258098 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258045 em 03/08/2018: Termo de Urbanização nº007/2018, datado de 20.06.2018, lavrado às fls.067/067v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.407, datada de 20.06.2018, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280.040/2017 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, e OUTROS, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a 1) Rua Projetada C do PAA 12143, em toda a sua largura na extensão de 260,00m correspondente a distância entre a Avenida Brasil e a testada do lote, inclusive; 2) Rua Projetada B do PAA 12.143, em toda a sua largura, na extensão de 150,00m, correspondente ao lote; 3) Avenida Padre Guilherme Decaminada, na pista adjacente ao lote, com largura variável de 25,00m a 65,00m, na extensão de 160,00m, correspondente a distância entre Avenida Projetada Canal da Ponte Branca e Rua Conceição de Ipanema, conforme PAA 12538, de acordo com o despacho de 09/01/2018 da UIH/SUBU/GPS, às fls.35. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo único, importará na não concessão de "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. QUARTA: Qualquer importância devida ao Município em decorrência do presente Termo será inscrita como dívida ativa de sua Fazenda Pública, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a 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 qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFICIAL

Substituta
Mat. 9417810

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat. 9417810

AV - 3 - M - 258098 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 258045 em 20/08/2018 que: De acordo com Requerimento de 07/08/2018, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 23/05/2018, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENLPP5-P97S2-K7P9T-6PZAB>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM 093344.2.0258098-72

MATRÍCULA

DATA

258098

20/08/2018

fls. 2

Cont. das fls. V.

11.977/2009 - Faixa 3, se comprometendo ainda a não alienar qualquer das unidades por valor superior a esse declarado, por não se enquadrar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFÍCIO

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat. 947810

AV - 4 - M - 258098 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 258045 em 20/08/2018 que: Pelo Requerimento de 07/08/2018, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A já qualificada submeteu-se 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. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFÍCIO

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta

R - 5 - M - 258098 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 06/05/2020, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$11.990.938,48; Valor da Garantia Hipotecária de R\$18.416.000,00 (incluídos nestes valores outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses, taxa de juros nominal de: 8.0000%a.a, taxa de juros efetiva de 8.3000%a.a, demais condições constantes do título. (Prenotação nº 693046 de 06/07/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDKQ 81961 QZW). Rio de Janeiro, RJ, 10/07/2020. O OFÍCIO

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat. 947810

AV - 6 - M - 258098 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 31/07/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº 695421 de 01/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDMV. 68663 CSI). Rio de Janeiro, RJ, 05/10/2020. O OFÍCIO

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat. 947810

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENLPP5-P97S2-K7P9T-6PZAB>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENLPS-P97S2-K7P9T-6PZAB>

CNM:093344.2.0258098-72

R - 7 - M - 258098 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 31/07/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANDERSON BRANDÃO**, brasileiro, auxiliar de escritório, solteiro, identidade nº206300030, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 100.887.557-03, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$144.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$815,00, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$34.344,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2344499. (Prenotação nº695421, em 01/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 68664 SEX). Rio de Janeiro, RJ, 05/10/2020. O **Joana C. F. da Silveira Costa**
Substituta
MF: 9417810

AV - 8 - M - 258098 - FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO: Pelo instrumento particular de 31/07/2020, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **ANDERSON BRANDÃO** já qualificado, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação nº695421 de 01/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 68665 PTD). Rio de Janeiro, RJ, 05/10/2020. O **Joana C. F. da Silveira Costa**
Substituta
MF: 9417810

R - 9 - M - 258098 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 31/07/2020, o adquirente do R-7, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Em Brasília - Df e Filial Nesta Cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$75.965,57, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 04/09/2020, no valor de R\$404,49, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº695421, de 01/10/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDMV 68666 SCQ). Rio de Janeiro, RJ, 05/10/2020. O **Joana C. F. da Silveira Costa**
Substituta
MF: 9417810

AV - 10 - M - 258098 - RERRATIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 08/10/2020 e conforme Termo de Rerratificação do termo de urbanização nº007/2018 de 13/08/2020, lavrado as fls.008/008v do livro nº06 de folhas soltas de Urbanização da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.653, verifica-se que em cumprimento ao despacho de 06/08/2020, exarado no processo nº02/280040/2017, assinado por MRV Engenharia e Participações S/A e o Município do Rio de Janeiro, fica rerratificado o termo de urbanização, objeto da presente matrícula para constar as seguintes alterações nas cláusulas: PRIMEIRA: Ficam retificadas as Cláusulas Primeira, Segunda e Quarta, ficando mantidas todas as demais Cláusulas. TERCEIRA: Fica excluída da Cláusula SEGUNDA do Termo de Urbanização 007/2018 a obrigação de urbanizar a Avenida Padre Guilherme Decaminada, na pista adjacente ao lote, com largura variável de 25,00m (vinte e cinco metros) a 65,00m (sessenta e cinco

Segue às fls 3



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM09334420258098-72

MATRICULA 258098

DATA 20/08/2018

fls. 3

Cont. das fls. V.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENLPS-P97S2-K7P9T-6PZAB

metros), na extensão de 160,00m(cento e sessenta metros), correspondente a distância entre Avenida Projetada Canal da Ponte Branca e Rua Conceição de Ipanema, conforme PAA 12538. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA, do Termo de Urbanização nº007/2018, importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 3,4 e 5 do PAL 49.151, 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% (vinte por cento) e juros de 1%(um por cento) ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento), ficando as demais cláusulas inalteradas. (Prenotação nº695660 de 13/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 71557 RSQ). Rio de Janeiro, RJ, 27/10/2020. O OFICIAL

Vanessa da Silveira Costa
Substituta
Matr. 947810

AV - 11 - M - 258098 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/04/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0147/2021, de 16/04/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o Processo nº02/280045/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 16/04/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (Prenotação nº700228 de 03/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 38636 JXU). Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Marcelo Burtini Coelho
Matrícula: 9473003
Presente Autografado

AV - 12 - M - 258098 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2507, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº700544 de 14/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 39526 VXS). Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2021. O OFICIAL

Marcelo Burtini Coelho
Matrícula: 9473003
Presente Autografado

AV - 13 - M - 258098 - CANCELAMENTO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: 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 nº377987/2023 de 19/06/2023, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. Prenotação nº717602 de 31/05/2023. Selo de fiscalização eletrônica

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENLP5-P97S2-K7P9T-6PZAB>

CNM: 093344.2.0258098-72

n°EEIW 04684 WON. Ato concluído aos 23/06/2023 por Clinger Brasil, Mat. TJRJ 94/20454.

AV - 14 - M - 258098 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício n°557294/2025 de 16/01/2025, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO'** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1° do Art. 26 da Lei n°9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante ANDERSON BRANDÃO, CPF/MF sob o n° 100.887.557-03, Publicados em 29/04/2025, 30/04/2025 e 02/05/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação n°735699 de 17/01/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EEUO 34539 FJX. Ato concluído aos 03/06/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 15 - M - 258098 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 28/07/2025, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7°, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - DF, CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia n°2848455. Prenotação n°741681 de 04/08/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EEXF 49968 QQE. Ato concluído aos 27/08/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

AV - 16 - M - 258098 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação n°741681 de 04/08/2025. Selo de fiscalização eletrônica n°EEXF 49969 IIU. Ato concluído aos 27/08/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

CERTIFICA...

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 29/08/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 13:55h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 108,60	R\$ 2,17	R\$ 21,72	R\$ 5,43	R\$ 5,43	R\$ 6,51	R\$ 5,83	R\$ 2,87	R\$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEXF 49970 PIF



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/ENLP5-P97S2-K7P9T-6PZAB>