



Valide aqui este documento



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

CNPJ 0833442025823355
MATRÍCULA 258233 DATA 20/08/2018

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TB7MG-KDKJH-X6UDT-7HGEM>

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002314972 que corresponderá ao Apartamento 508 do Bloco 05 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 - 258233 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no

Continua no verso

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/TB7MG-KDKH-X6UDT-7HGEM>

CNM: 093344 2 0258233-55

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

Melanie M. C. Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis
RJ - Matr. 9419468

AV - 2 - M - 258233 - 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

Melanie M. C. Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis
RJ - Matr. 9419468

AV - 3 - M - 258233 - 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



Valide aqui este documento



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

CNM: 093344.2.0258233-55
MATRÍCULA DATA
258233 20/08/2018

fls. 2
Cont. das fls. V.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TB7MG-KDKJH-X6UDT-7HGEM>

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 OFICIAL ^{Melanie M. C. Siqueira}
_{Oficial Substituto de Registro de Imóveis}
_{4.º RGRJ - Mat.: 94110468}

AV - 4 - M - 258233 - 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 OFICIAL ^{Melanie M. C. Siqueira}
_{Oficial Substituto de Registro de Imóveis}
_{4.º RGRJ - Mat.: 94110468}

AV - 5 - M - 258233 - 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 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

Continua no verso...



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TB7MG-KDKJH-X6UDT-7HGEM>

CNM: 093344.2.0258233-55

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 71692 TUH).** Rio de Janeiro, RJ, 27/10/2020. O OFICIAL **Ana Paula da Silva** Matrícula nº 94/11794 Escrivão Autorizado

R - 6 - M - 258233 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 30/07/2020, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de **R\$11.972.636,96; Valor da Garantia Hipotecária no valor de R\$18.598.000,00 (incluídos nestes valores outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 37 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses, juros, forma de pagamento e demais condições constantes do título. (Prenotação nº696075 de 28/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 72561 YWK).** Rio de Janeiro, RJ, 03/11/2020. O OFICIAL **Ana Paula da Silva** Matrícula nº 94/11794 Escrivão Autorizado

AV - 7 - M - 258233 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-6, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 11/09/2020, que hoje se arquivava. **(Prenotação nº696742 de 27/11/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 37411 CKH).** Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL **Ana Paula da Silva** Matrícula nº 94/11794 Escrivão Autorizado

R - 8 - M - 258233 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 11/09/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **NATALINO JESUS FERREIRA ALMEIDA**, eletricitista e assemelhados, identidade nº203188545, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº110.739.547-06 e sua mulher **SUELLEN SOARES LUCAS ALMEIDA**, administradora, identidade nºRJASB23418, expedida pelo CRO/RJ, CPF/MF sob o nº135.377.437-69, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$142.750,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$2.816,75, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$29.245,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2350000. **(Prenotação nº696742, em 27/11/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 37412 QMJ).** Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL **Ana Paula da Silva** Matrícula nº 94/11794 Escrivão Autorizado

AV - 9 - M - 258233 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 11/09/2020, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização

Segue às fls.3



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0258233-55

MATRICULA 258233

DATA 20/08/2018

fls. 3 Cont. das fls. V.

do FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO, não permite aos compradores NATALINO JESUS FERREIRA ALMEIDA e sua mulher SUELLEN SOARES LUCAS ALMEIDA, já qualificados, negociarem 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 nº 696742 de 27/11/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDOH 37413 IPG). Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva Matrícula: 94/11794 Escrevente Autorizado

R - 10 - M - 258233 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 11/09/2020, os adquirentes deram 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\$83.788,71, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 11/10/2020, no valor de R\$444,99, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 696742, de 27/11/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico nº EDOH 37414 HAE). Rio de Janeiro, RJ, 02/12/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva Matrícula: 94/11794 Escrevente Autorizado

AV - 11 - M - 258233 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 27/04/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0147/2021, de 16/04/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o Processo nº 02/280045/2017, 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 nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (Prenotação nº 700228 de 03/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTB 38771 TII). Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Marcelo Burini Coelho Matrícula: 84/3003 Escrevente Autorizado

AV - 12 - M - 258233 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 2507, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº 700544 de 14/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTB 42081 DAJ). Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2021. O OFICIAL

Marcelo Burini Coelho Matrícula: 84/3003 Escrevente Autorizado

AV - 13 - M - 258233 - 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

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TB7MG-KDKH-X6UDT-7HGEM

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/TB7MG-KDKJH-X6UDT-7HGEM>

CNM: 093344.2.0258233-55

ofício nº443756/2023 de 22/04/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento.

Prenotação nº**723412** de 04/01/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 64981 AUJ. Ato concluído aos 14/06/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

AV - 14 - M - 258233 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº552386/2024 de 17/12/2024, e **face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO'** hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante NATALINO JESUS FERREIRA ALMEIDA, CPF/MF sob o nº 110.739.547-06, 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 nº**735062** de 19/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 34869 XHV. Ato concluído aos 03/06/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

AV - 15 - M - 258233 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 13/08/2025, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, 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 nº00.360.305/0001-04**, 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 nº2852186.

Prenotação nº**742711** de 04/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 82791 OUM. Ato concluído aos 30/09/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

AV - 16 - M - 258233 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº**742711** de 04/09/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXO 82792 ETX. Ato concluído aos 30/09/2025 por Matheus conceição (Mat. TJRJ 94/23848).

CERTIFICA...



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TB7MG-KDJKH-X6UDT-7HGEM>

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, 01/10/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:45h.

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
EEXO 82793 GCL



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

EFS-