



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261718-76
MATRICULA

261718

DATA

02/03/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002225492 que corresponderá ao Apartamento 201, do Bloco 08 do Prédio a ser construído sob o nº85 pela Rua Projetada C, do Empreendimento residencial denominado "RIO MANTIQUEIRA", a ser construído no Terreno designado por Lote 3 do PAL 49151, de 2ª Categoria, com área de 14.811,56m², aprovado em 18/05/2018 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 120,62m de frente para a Rua Projetada C do PAA 12143, mais 17,91m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada B do PAA 12143 por onde mede 94,16m, 152,59m de fundos em três segmentos de 58,19m mais 42,78m, mais 51,62m; 146,90m à esquerda, confrontando de frente para a Rua Projetada C do PAA 12143; à direita confrontando com a Rua Projetada B do PAA 12143; à esquerda confrontando com o lote 4 do PAL 49151 de 2ª categoria de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A ou sucessores e aos fundos em 3 segmentos com 58,19m, mais 42,78m mais 51,62m confrontando parte com Lote de Doação de escola do PAL 49151 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte confrontando com Avenida Projetada do Canal da Ponte Branca, localizado na Rua Projetada C do PAA 12143 esquina com a Rua Projetada B do PAA 12143; tendo o referido imóvel **Área Real Total** de:61,7364; **Área Real Privativa Coberta Padrão**: 41,3200; **Área Real de Uso Comum**: 20,4164; **Área Equivalente Total**: 48,4945; **Área Equivalente Privativa**:41,3200; **Área Equivalente de Uso Comum**: 7,1745. O empreendimento terá 167 (cento e sessenta e sete) vagas de uso comum, indistinto e indeterminado a todas as unidades, para estacionamento dos automóveis, das quais 14 (quatorze) são destinadas a portadores de necessidades especiais (PNE) demarcadas com símbolo nacional de acessibilidade. Como não há vinculação de vagas, todos os condôminos poderão utilizar a área destinada ao estacionamento de veículos para a guarda de seus automóveis, por ordem de chegada de acordo com projeto arquitetônico aprovado, o que deverá ser rigorosamente obedecido visando maior facilidade de movimentação na entrada e saída de veículos. Cada vaga terá capacidade para um veículo automotor, ficando todas elas regulamentadas conforme abaixo: a) A demarcação das vagas do edifício garagem ocorrerá conforme localização determinada no projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal. b) Todos os condôminos poderão utilizar a área destinada para estacionamento de veículos para a guarda dos seus automóveis, por ordem de chegada, de acordo com o projeto arquitetônico, o que deverá ser rigorosamente obedecido visando maior facilidade de movimentação na entrada e saída de veículos, sendo todas as vagas de uso comum, indistinto e indeterminado a todas as

Continua no verso...

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

unidades.....

PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA- 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% do terreno 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 terreno 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-13 da matrícula 258046 em 11/09/2020.....

AV - 1 - M - 261718 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: De conformidade com o disposto no 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, 02/03/2021. O

Joana C. P. da Silva Costa
Oficial Substituta
Mat: 94/7810

AV - 2 - M - 261718 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258046 em 03/08/2018 o 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 assume 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 da execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º

Segue às fls.2

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

da Lei Federal nº 6.830, 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, 02/03/2021. O Oficial Substituta

Joana C. L. da Silva Costa
Oficial Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 3 - M - 261718 - RERRATIFICAÇÃO DE TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-10 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pelo Termo de Rerratificação do termo de urbanização nº 007/2018 de 13/08/2020, lavrado as fls. 008/008v do livro nº 06 de folhas soltas de Urbanização da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº 085.653, verifica-se que em cumprimento ao despacho de 06/08/2020, exarado no processo nº 02/280040/2017, assinado por MRV Engenharia e Participações S/A e o Município do Rio de Janeiro, fica rerratificado o termo de urbanização, objeto do AV-2 desta 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 nº 007/2018, 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 nº 6830 de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento), ficando as demais cláusulas inalteradas. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O Oficial Substituta

Joana C. L. da Silva Costa
Oficial Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 4 - M - 261718 - SERVIDÃO: Consta averbado sob o AV-11 e AV-12 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pela escritura de

Continua no verso...

07/07/2020, do 8º Ofício de Notas, Lº3168, fls.099, Rerratificado pela Escritura de Rerratificação do 8º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Lº3178, fls.185 de 11/08/2020, verifica-se que fica instituída a Servidão de passagem por destinação constando as seguintes informações: Compareceram, como 1ª Contratante, na qualidade de proprietária do imóvel **DOMINANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20 e, de outro lado, como 2ºs Contratantes, na qualidade de proprietários do imóvel **SERVIENTE:** em 1º lugar, IRALDI ALMEIDA DA SILVA, comerciante, portador da identidade nº05.338.438-4, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº736.424.877-34 e sua esposa VALERIA DE MACEDO SOUZA DA SILVA, auxiliar de educação infantil, portadora da identidade nº06.840.593-5, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº002.137.537-23, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade e em 2º lugar, PAULO ROBERTO VALÉRIO DE ARAUJO, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CNH nº 002.560.102-24, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 433.267.904-06, sendo a 1ª CONTRATANTE dona do seguinte imóvel: **DOMINANTE:** Terreno designado por Lote 3 do PAL 49151, de 2ª Categoria, com área de 14.811,56m², aprovado em 18/05/2018 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, na Freguesia de Santa Cruz, com suas medidas e confrontações descritas nesta matrícula, do 4ºRI, sendo os 2ªs Contratantes donos do seguinte imóvel: **SERVIENTE:** Lote 17, da Estrada do Morro do Ar, atual Avenida Padre Guilherme Decaminada, no Núcleo Colonial de Santa Cruz, na freguesia de Santa Cruz, lote dividido em duas porções, após a desapropriação da área de 13.030,00m², transcrito no Lº3-BU, sob nº45770, fls. 287, com suas medidas e confrontações descritas na matrícula 6266, hoje arquivado, verifica-se que a servidão irá conter as seguintes informações: **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS** - As proprietárias visam regularizar junto ao Cartório do Registro Imobiliário o escoamento de águas pluviais nos terrenos descritos abaixo: O deságue das águas pluviais do Lote 3 do PAL 49151 se fará através de uma servidão de passagem no Lote 17, iniciando-se no retardo situado nos fundos do Lote 3 do PAL 49151, a 22,23m do segmento que mede 42,78m, seguindo por 16,58m de extensão com 0,70m de diâmetro pelo Lote 17, de onde segue mais 23,42m de extensão com 0,70 m de diâmetro em via pública até desaguar no Canal da Ponte Branca. que a Servidão ora instituída permanecerá, por tempo indefinido; que a Servidão é instituída a título gratuito. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silva Costa
Oficial Substituta
Mat: 9417810

AV - 5 - M - 261718 - AFETAÇÃO: Consta averbado sob o AV-14 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pelo Requerimento de 14/08/2020, a proprietária, já qualificada, 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.** Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silva Costa
Oficial Substituta
Mat: 9417810

Segue às fls.3

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

AV - 6 - M - 261718 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-15 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pelo requerimento de 14/08/2020 e pela declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 20/07/2020, verifica-se que o **Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida 3 - PMCMV**, com as seguintes informações da Declaração de Enquadramento: 150 unidades estão enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida 3 - (FAIXA 1,5) e 290 unidades estão enquadradas no programa Minha Casa Minha Vida 3 - (FAIXA 2), instituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O OFICIAL

Joana C.F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 7 - M - 261718 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2504, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº698332 de 18/02/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDQZ 95638 CKO). Rio de Janeiro, RJ, 09/03/2021. O OFICIAL

Joana C.F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat.: 94/7810

R - 8 - M - 261718 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 14/12/2020, a proprietária 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\$16.146.197,79; Valor da Garantia Hipotecária de R\$21.272.000,00 (incluído neste valor 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 e demais condições constantes do título. (Prenotação nº698992 de 10/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDPO 49793 JCC). Rio de Janeiro, RJ, 14/04/2021. O OFICIAL

Joana C.F. da Silveira Costa
Oficial Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 9 - M - 261718 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-8, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 04/05/2021, que hoje se arquivia. (Prenotação nº702179 de 15/07/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 36527 OLY). Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2021. O OFICIAL

Adriana da Silva Caetano
Matrícula: 94/10046
Escrivente Autorizado

Continua no verso...

R - 10 - M - 261718 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 04/05/2021, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JENNYFER OLIVEIRA DE LIMA MACHADO**, brasileira, agente administrativo, solteira, identidade nº309628683, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 119.745.357-11, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$148.300,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$16.618,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2404311. (Prenotação nº702179, em 15/07/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 36528 XCC). Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2021. O

Ulisses da Silva Caetano

Matrícula: 94/10046

Escritor Autorizado

R - 11 - M - 261718 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 04/05/2021, a adquirente 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\$93.975,35, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 04/06/2021, no valor de R\$549,96, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6407%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº702179, de 15/07/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTB 36529 FAQ). Rio de Janeiro, RJ, 27/07/2021. O

Ulisses da Silva Caetano

Matrícula: 94/10046

Escritor Autorizado

AV - 12 - M - 261718 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 01/09/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento econômico, inovação e simplificação subsecretaria de controle e licenciamento urbanístico nº25/0437/2023, de 28/08/2023, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280034/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 28/08/2023. 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 nº720490 de 04/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 23835 NCB. Ato concluído aos 24/11/2023 por Ulisses Caetano (Mat: TURJ 94/10046).

AV - 13 - M - 261718 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº477122/2024 de 13/05/2024, 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 **JENNYFER OLIVEIRA DE LIMA MACHADO**, CPF/MF sob o nº



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA 261718	DATA 02/03/2021
----------------------------	---------------------------

119.745.357-11. Publicados em 27/08/2024, 28/08/2024 e 29/08/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **727289** de 14/05/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 90017 ZAA. Ato concluído aos 07/10/2024 por Lais Cabral ().

AV - 14 - M - 261718 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 09/12/2024, 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 nº 00.360.305/0001-04**, 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). Imposto pago pela guia nº 2766581. Prenotação nº **734754** de 11/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 27531 NFN. Ato concluído aos 24/01/2025 por Matheus conceição ().

AV - 15 - M - 261718 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIARIA: 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 nº **734754** de 11/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 27532 HVZ. Ato concluído aos 24/01/2025 por Matheus conceição ().

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, 27/01/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 13:31h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQJ 27533 FUC



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>