

MATRÍCULA
25013

Ficha
1

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

IMÓVEL: Apartamento 505, do bloco 05, 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 41,1900m² e, somada à comum, área total de 77,5942m², que corresponde à fração ideal de 0,002704516, do terreno designado por lote 01, do PAL 49.144, com área de 16.212,29m². 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 - 25013 - 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 - 25013 - 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 - 25013 - 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

Continua no verso

ONJ

www.registradores.onj.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 08/03/2023 13:04

MATRÍCULA
25013

FICHA
1-v

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 - 25013 - RESTRICÕES: 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 - 25013 - 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 37953 WVB.

AV - 6 - M - 25013 - 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, tomando-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 - 25013 - HIPOTECA: Prenotação nº 30997, aos 02/10/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/08/2018, 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\$18.048.708,70** para construção do empreendimento "Residencial Rio Oceane - Módulo I". 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

Continua na ficha 2

ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 08/03/2023 13:04

MATRÍCULA
25013

FICHA
2

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

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\$23.660.000,00 (incluindo outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 23/10/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 54637 SYC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 8 - M - 25013 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº45712, aos 05/02/2020. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/12/2019, 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\$163.451,08**, a **GUSTAVO CLAUDINO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, eletricitista, inscrito no RG sob o nº 26.489.383-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 143.432.757-44, residente e domiciliado na Rua Alcatifa nº26, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$24.121,92 recursos próprios; R\$0,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$8.568,30 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$130.760,86 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\$163.451,08**, certificado declaratório de isenção nº2303026 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 17/02/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 52015 MOX.

AV - 9 - M - 25013 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº45712, aos 05/02/2020. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-7, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/12/2019, objeto do R-8, que hoje se arquiva. Averbção concluída aos 17/02/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 52016 WQD.

AV - 10 - M - 25013 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº45712, aos 05/02/2020. Em virtude do instrumento particular de 30/12/2019, objeto do R-8, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbção concluída aos 17/02/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 52017 XMZ.

R - 11 - M - 25013 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº45712, aos 05/02/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-8, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, 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\$130.760,86**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 7,6600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 7,9347% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$978,78, com vencimento para 13/01/2020. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 17/02/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDHW 52018 LSW.

AV - 12 - M - 25013 - 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.

Continua no verso

ONF

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 08/03/2023 13:04

MATRÍCULA
25013

FICHA
2-v

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 - 13 - M - 25013 - 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.

AV - 14 - M - 25013 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **66659**, aos **24/02/2022**. Pelo requerimento de 16/02/2022, formulado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Títulos e Documentos desta cidade a intimação pessoal do devedor **GUSTAVO CLAUDINO FERREIRA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicado o edital para esta finalidade em 27/04/2022, 28/04/2022 e 29/04/2022, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 12/05/2022, por Fabricia Baldessarini, Mat. TJRJ 94-14298. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 32019 OBY.

AV - 15 - M - 25013 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **78038**, aos **23/01/2023**. Pelo requerimento de 29/12/2022, capeando certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica, o imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro sob o nº 3.425.972-1, e CL (Código de Logradouro) nº 34124. Averbação concluída aos 07/03/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 87386 MTM.

AV - 16 - M - 25013 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **78038**, aos **23/01/2023**. De acordo com o requerimento de 29/12/2022 e face a concessão do habite-se para o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-6, nos termos do art. 31-E, I da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 07/03/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 87387 YVO.

AV - 17 - M - 25013 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **78038**, aos **23/01/2023**. Pelo requerimento de 29/12/2022, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$165.906,52**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$165.906,52**, guia nº 2528444. Averbação concluída aos 07/03/2023, por Maria Santos, Mat. TJRJ 94-23847. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 87388 PMW.

ONF

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

Sapec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por ANGELICA DE ARAUJO OLIVEIRA - 08/03/2023 13:04

Continua na ficha 3

MATRÍCULA
25013

FICHA
3

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

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, **07/03/2023**

Assinada digitalmente pela escrevente Angelica de Araujo Oliveira matr. 94-12910

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Emolumentos: **R\$ 93,59**
Fundrat.....: **R\$ 1,87**
Lei 3217.....: **R\$ 18,71**
Fundperj.....: **R\$ 4,67**
Funperj.....: **R\$ 4,67**
Funarpen.....: **R\$ 3,74**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,48**
ISS.....: **R\$ 5,02**
Total.....: **R\$ 134,75**

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

EDVA 87389 BRU



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

.ONF

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec