Valide aqui
este documento

MATRÍCULA 32363	Ficha 1	12º REGISTRO DE IMÓVEIS RIO DE JANEIRO - RJ LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 157776.2.0032363-11

IMÓVEL: Apartamento 503, do bloco 05, empreendimento denominado "Residencial Rio Rock", **a ser construído sob o nº175, da Rua Projetada A do PAA 12.506**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa de 41,1900m²**, e, somada à comum, **área total de 73,5393m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,003801152**, do terreno designado por lote 02, do PAL 49.223, com área de 12.404,37m². O empreendimento possui 256 vagas, sendo 08 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 PARTICIPACÕES 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 o terreno, em maior porção, por compra feita a Adico Imobiliária e Comercial S/A, conforme escritura de 12/09/2016, do 8º Ofício de Notas desta cidade, livro 2992, às fls.119, registrada neste ofício sob o R-2 das matrículas 10.755 e 10.756, e R-1 das matrículas 10.757, 10.758, 10.759, em 16/11/2016, a fusão averbada sob o AV-5 da matrícula 13.679, e AV-6 da matrícula 10.755 em 05/02/2019, o desmembramento averbado sob o AV-1 da matrícula 28.034, em 05/02/2019, e o memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 28036, em 06/08/2019. -x-x-

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº1.183.008-0 (MP), CL nº08.704-9. Matrícula aberta aos 06/08/2019, por FB.

AV - 1 - M - 32363 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 06/08/2019, por FB.

AV - 2 - M - 32363 - SERVIDÃO: Consta registrado neste ofício sob o R-2 da matrícula 28036, em 06/08/2019, que pelo requerimento de 03/06/2019, a proprietária constitui sobre **o imóvel** desta matrícula uma **SERVIDÃO DE PASSAGEM** para o deságue das águas pluviais nas áreas dos lotes 02 e 01 do PAL 49223 e lote destinado a escola do PAL 48952; a servidão se consubstancia na passagem feita nas terras de propriedade da área dos lotes 02 e 01 do PAL 49223 (dominantes e servientes), tendo início na lateral da área do lote 02 do PAL 49223, de onde segue por 16,00m e DN de 2,50m x 1,50m seguindo para o PV1, com comprimento de 26,00m e DN 2,50m x 1,50m seguindo para o PV2 com comprimento de 33,00m e DN 2,50m x 1,50m, seguindo para o PV3 com comprimento de 40,00m e DN 2,50m x 1,50m, seguindo para o PV4 com comprimento de 40,00m e DN 2,50m x 1,50m, seguindo para o PV5 com comprimento de 40,00m e DN 2,50m x 1,50m até chegar no PV6 com 40,00m de comprimento e DN 2,50m x 1,50m, seguindo para o PV7 com 38,00m de largura até a caixa de retardo comum entre a área do lote destinado a escola do PAL 48952 (serviente) e o canal aberto. Em 06/08/2019, por FB.

AV - 3 - M - 32363 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 28036, em 06/08/2019, 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 objeto do R-0 desta matrícula, fica consignado que: Constam contra o nome da Incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2720, sala 21, Estoril, Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º e 7º Ofícios de Registros de distribuição 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, apontamentos de feitos cíveis ajuizados conforme Certidão de Distribuições Cíveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, não

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KCAW-APSBH-3R2LX-QGY8N

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

ri digital | 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/2KCAW-APSBH-3R2LX-QGY8N

sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 06/08/2019, por FB.

AV - 4 - M - 32363 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 28036, em 06/08/2019, que pelo instrumento particular de 03/06/2019, 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, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 06/08/2019, por FB.

AV - 5 - M - 32363 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº**38310**, aos **19/06/2019**. Foi registrada em 06/08/2019, no Registro Auxiliar sob o nº 273, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 06/08/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 34598 TJS.

AV - 6 - M - 32363 - RETIFICAÇÃO: Com fulcro no artigo 213, da Lei 6.015/73, e com base nos documentos arquivados na prenotação nº38312, fica retificado o AV-3 desta matrícula, para constar corretamente que o Memorial de Incorporação foi registrado no **R-3 da matrícula 28.036, em 06/08/2019**, e não como constou, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação realizada de ofício e concluída aos 14/02/2020, por HSL.

AV - 7 - M - 32363 - REVALIDAÇÃO DO MEMORIAL: Prenotação nº **45464**, aos **29/01/2020**. Pelo requerimento de 24/01/2020, instruído com licença de obras nº **80/0207/2019** e demais documentos que determinam os artigos 32, 33 e 34, da Lei 4.591, de 16/12/1964, hoje arquivados, fica **REVALIDADO** o memorial de incorporação objeto do R-3 da matrícula 28036, pelo prazo de carência de 180 dias, contados da data desta averbação, mantidas as demais condições do citado registro. Averbação concluída aos 14/02/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDHW 50956 ZFL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 8 - M - 32363 - RESTRIÇÕES: Prenotação nº **46735**, aos **13/04/2020**. Pelo requerimento de 31/03/2020, capeando Licença Municipal Simplificada de Habitação LMS-H nº000331/2020, de 17/01/2020, processo nº26/510.058/2019, expedida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Cidade, hoje arquivados, verifica-se que a área objeto desta matrícula foi classificada como reabilitada para o uso residencial, conforme Resolução CONAMA nº420/2009, de modo que **ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para qualquer fim**. Averbação concluída aos 18/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56349 RSU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 9 - M - 32363 - HIPOTECA: Prenotação nº **53976**, aos **14/01/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 30/10/2020, 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$10.390.578,33,** para construção do empreendimento "Residencial Rio Rock - Módulo II". Os créditos serão efetuados após o cumprimento do percentual relativo ao custo das obras executadas constantes do Relatório de Acompanhamento de Empreendimento

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

(RAE) emitido pela credora e à comprovação de que os recursos financeiros necessários à conclusão do empreendimento estão sob gestão da CAIXA. O eventual saldo devedor remanescente da dívida deverá ser integralmente pago, com todos os encargos a ele inerentes, no prazo máximo de amortização de até 36 meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência. Valor da garantia hipotecária: R$19.824.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 10/02/2021, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 49639 KXX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 10 - M - 32363 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **56941**, aos **16/04/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/01/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 21, da Medida Provisória nº996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$158.900,00,** a **JANDERSON CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, inscrito no RG sob o nº 33.153.699-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 801.766.585-72, residente e domiciliado na Estrada dos Vieiras, s/n, lote 14, Rua C, Paciência, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$26.842,00 recursos próprios; R$4.938,00 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$127.120,00 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$158.900,00**, certificado declaratório de isenção nº2384672 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 27/04/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 95589 WYP.

AV - 11 - M - 32363 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**56941**, aos **16/04/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-9 , face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/01/2021, objeto do R-10, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 27/04/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTE 95590 EQX**.**

R - 12 - M - 32363 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**56941**, aos **16/04/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-10, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R$127.120,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$714,77, com vencimento para 05/03/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$165.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 27/04/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTE 95591 XKN**.**

AV - 13 - M - 32363 - RETIFICAÇÃO: Consta averbado no AV-4 da matrícula 28.034 em 24/05/2021, conforme Termo Rerratificação do Termo de Urbanização nº014/2020, datado de 01/12/2020, lavrado às fls.16/16v, do Lº06 de Folhas Soltas, passado por certidão nº085.701, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280.009/2017, foram acordadas entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, que ficam retificadas as seguintes cláusulas do termo de urbanização objeto do AV-2 desta matrícula: Cláusulas Primeira e Quarta, ficando mantidas todas as demais Cláusulas. SEGUNDA: O(s) OUTORGANTE(S) é(são) senhor(res) e possuidor(res), do(s) imóvel (is) designado(s) por lote 01 do PAL 49.223, situado na Estrada do Encanamento, registrado na matrícula

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KCAW-APSBH-3R2LX-QGY8N

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

28.035 do 12° Ofício do Registro de Imóveis, lote 02 do PAL 49.223, situado na Estrada do Encanamento, registrado na matrícula 28.036 do 12° Ofício do Registro de Imóveis, lote 03 do PAL 49.223, onde existe o Galpão n° 511 da Estrada do Encanamento, registrado na matrícula 28.037 do 12° Ofício do Registro de Imóveis e do lote 04 do PAL 49.223, onde existe o prédio n° 41.222 da Avenida Brasil, registrado na matrícula 28.038 do 12° Ofício do Registro de Imóveis. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA, do Termo de Urbanização n° 017/2018, importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 02, 03 e 04 do PAL 49.223, 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, 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 2° do Artigo 2° da Lei Federal n° 6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento). QUINTA: Os OUTORGANTE(S) compromente(m)-se a respeitar e fazer cumprir integralemente, 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. Em 24/05/2021, por FS.

AV - 14 - M - 32363 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **77002**, aos **26/12/2022**. Pela certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação, e Simplificação nº25/0561/2022, datada de 12/12/2022, de acordo com o processo nº 02/270039/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 12/12/2022. 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 28/02/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 85450 GYN. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 15 - M - 32363 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-16 da matrícula 28.036, em 09/01/2025, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 09/01/2025, por Fabio Marrocos , Mat. TJRJ 94-12227.

AV - 16 - M - 32363 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**106628**, aos **19/11/2024**. Pelo requerimento de 14/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **JANDERSON CONCEICAO DOS SANTOS,** já qualificado, realizada pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 10/01/2025, 13/01/2025 e 14/01/2025, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na citada lei, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 13/02/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35209 NIZ.

AV - 17 - M - 32363 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**112637**, aos **10/04/2025**. 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 nº3.460.434-8, e CL (Código de Logradouro) nº49.943-4. Averbação concluída aos 17/04/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50820 ZXT.

AV - 18 - M - 32363 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**112637**, aos **10/04/2025**. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KCAW-APSBH-3R2LX-QGY8N

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

13.097/2015. Averbação concluída aos 17/04/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50821 ISK.

AV - 19 - M - 32363 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**112637**, aos **10/04/2025**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-10 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-4, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 17/04/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50822 GPA.

AV - 20 - M - 32363 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**112637**, aos **10/04/2025**. Pelo requerimento de 07/04/2025, 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$172.521,19**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$172.521,19**, certificado declaratório de isenção nº2808948 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 17/04/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50823 BEV.

AV - 21 - M - 32363 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**112637**, aos **10/04/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-20. Averbação concluída aos 17/04/2025, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 50824 KMU.

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, **17/04/2025**
A presente certidão foi assinada eletronicamente.

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 50825 SHG

Consulte a validade do selo em:
http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
ANG -

Emolumentos: **R$ 108,60**
Fundgrat.....: **R$ 2,17**
Lei 3217..... : **R$ 21,72**
Fundperj.....: **R$ 5,43**
Funperj.....: **R$ 5,43**
Funarpen.....: **R$ 6,51**
Selo Eletrônico: **R$ 2,87**
ISS.....: **R$ 5,83**
Total.....: **R$ 158,56**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KCAW-APSBH-3R2LX-QGY8N

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar