



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44167

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0044167-04

IMÓVEL: Apartamento **308, do bloco 2**, empreendimento denominado "West Garden Residencial", a ser construído sob o **nº1.168 da Estrada da Posse**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa coberta padrão de 44,9300m²** e, somada à comum, **área total de 68,8444m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,004874646**, do terreno, com área de 8.030,51m². O empreendimento terá 80 vagas de estacionamento não cobertas, destinadas à automóveis de passeio vinculadas de forma indistinta e indeterminada, e ainda local para guarda de 70 motocicletas, situados no pavimento térreo. Cada 01 das 200 unidades terá o direito a guarda de 01 motocicleta, no local destinado a essa finalidade, respeitando a ordem de chegada. -x-x

PROPRIETÁRIA: **MRI 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida das Américas, nº500, bloco 19, sala 302, Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.627.400/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a SP-EX Posse Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 08/12/2017, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7635, fls. 123/124, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 22.518, em 07/05/2018, o memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 22.518, em 03/12/2019, e a revalidação do memorial averbada sob o AV-7 da citada matrícula, em 05/10/2020. Matrícula aberta aos 08/10/2020, por FS.

AV - 1 - M - 44167 - 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 08/10/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 44167 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-6 da matrícula 22.518, em 03/12/2019, que pelo Instrumento Particular de 06/05/2019, 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, tomando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 08/10/2020, por HSL.

R - 3 - M - 44167 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**50281**, aos **02/09/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 03/07/2020, 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\$165.000,00**, a **SANDRA REGINA DOS SANTOS AMARO GUIMARÃES**, fabricação de roupas, inscrita no RG sob o nº12.078.349-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 011.705.587-55, e seu marido **ANDRÉ LUIZ GUIMARÃES**, porteiro, inscrito no RG sob o nº10.081.283-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 035.406.467-36, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Galileu, nº136, Sb, Cachambi, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$14.789,00 recursos próprios; R\$2.632,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$15.579,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$132.000,00 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\$165.000,00**, certificado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9R5YG-C45BQ-YST6L-R8RFT>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44167

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0044167-04

declaratório de isenção nº2331251 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/10/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 72639 NHI.

AV - 4 - M - 44167 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº50281, aos 02/09/2020. Em virtude do instrumento particular de 03/07/2020, objeto do R-3, 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. Averbação concluída aos 19/10/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDMA 72640 WTV.

R - 5 - M - 44167 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº50281, aos 02/09/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, 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\$132.000,00**, a ser paga em 352 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$913,94, com vencimento para 05/08/2020. 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 19/10/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDMA 72641 ABE.

AV - 6 - M - 44167 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 74438, aos 13/10/2022. Pelo requerimento de 10/10/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0447/2022, datada de 11/10/2022, de acordo com o processo nº 02/270023/2008, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 11/10/2022. 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 05/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 67777 MCM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 7 - M - 44167 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº74647, aos 19/10/2022. Foi registrada em 05/12/2022, no Registro Auxiliar sob o nº523, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 05/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 67893 YKM.

AV - 8 - M - 44167 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº99243, aos 21/06/2024. Pelo requerimento de 20/06/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **SANDRA REGINA DOS SANTOS AMARO GUIMARAES**, e seu marido **ANDRE LUIZ GUIMARAES**, ambos 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 02/08/2024, 05/08/2024 e 06/08/2024, 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 29/08/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 96510 KGE.

AV - 9 - M - 44167 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº105724, aos 29/10/2024. 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 nº3.457.039-0, e CL (Código de Logradouro) nº03.527-9. Averbação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9R5YG-C45BQ-YST6L-R8RFT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44167

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0044167-04

concluída aos 05/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 13523 OSN.

AV - 10 - M - 44167 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº105724, aos 29/10/2024. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-3 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 05/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 13524 WLE.

AV - 11 - M - 44167 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº105724, aos 29/10/2024. Pelo requerimento de 29/10/2024, 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\$171.596,31**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$171.596,31**, certificado declaratório de isenção nº2748851 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 05/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 13525 XYH.

AV - 12 - M - 44167 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº105724, aos 29/10/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-11. Averbação concluída aos 05/11/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 13526 EFR.

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, **05/11/2024**

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.

Emolumentos: **R\$ 98,00**
Fundgrat.....: **R\$ 1,96**
Lei 3217.....: **R\$ 19,60**
Fundperj.....: **R\$ 4,90**
Funperj.....: **R\$ 4,90**
Funarpen.....: **R\$ 5,88**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,59**
ISS.....: **R\$ 5,26**
Total.....: **R\$ 143,09**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 13527 QPO



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9R5YG-C45BQ-YST6L-R8RFT>