



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19209

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0019209-91

IMÓVEL: Apartamento 406, do bloco 06, empreendimento denominado "Residencial Rio Bossa Nova", a ser construído sob o nº41.300 pela Avenida Brasil, Campo Grande na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de 01 vaga de garagem, área privativa de 40,8200m² e, somada à comum, área total de 90,4893m², que corresponde à fração ideal de 0,003871249, do terreno designado por lote 01, do PAL 48.952, com área de 14.516,49m². -x-x

PROPRIETÁRIA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede na Avenida Mario Werneck, nº621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido 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 da matrícula 10.756; R-1 das matrículas 10.757, 10.758, 10.759, em 16/11/2016, a fusão averbada sob o AV-7, AV-7, AV-3 e AV-5 das citadas matrículas, respectivamente, em 20/03/2017, o desmembramento averbado sob o AV-3 da matrícula 13.681, em 20/03/2017, e o memorial de incorporação registrado sob o R-2 da matrícula 13.677, em 17/11/2017. Matrícula aberta aos 17/11/2017, por HSL.

AV - 1 - M - 19209 - 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 17/11/2017, por HSL.

AV - 2 - M - 19209 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-6 da matrícula 10.756, AV-4 da matrícula 10.757, AV-3 da matrícula 10.758; AV-2 da matrícula 10.759, em 20/03/2017, e AV-1 da matrícula 13.677, em 20/03/2017, que pelo requerimento de 23/01/2016, e Termo de Urbanização nº013/2016, datado de 05/01/2017, lavrado às fls.39/39v, do Lº05 de folhas soltas, passado por certidão nº085.274, verifica-se que de acordo com o processo nº02/05/000.083/2016, entre o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO e ADICO IMOBILIÁRIA E COMERCIAL S/A, foram estipuladas as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo, a proprietária se obriga a urbanizar a Rua Projetada A, em toda a sua largura, na extensão de 380,00m, correspondente à dimensão da testada do terreno, da Avenida Brasil até a Estrada do Encanamento, conforme PAA 12.427, de acordo com o despacho de 05/07/2016 da CLU-5 Campo Grande, às fls.17. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula segunda e em consonância com os termos de seu § 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, acrescida das multas de 20% e juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com o apoio no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: Os outorgados comprometem-se respeitar e fazer cumprir, integralmente, as obrigações assumidas pelo presente termo, renunciando ao direito de pleitear ao Município qualquer indenização relativamente ao estabelecido neste termo, pondo, desde já a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. Em 17/11/2017, por HSL.

AV - 3 - M - 19209 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado neste ofício, sob o AV-3 da matrícula 13.677, em 17/11/2017, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQM87-QDPVN-4GEJ5-XVGWV>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19209

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0019209-91

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-2 matrícula 13.677, do qual o imóvel desta matrícula faz parte, 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 Offícios 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 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, todos da Comarca de Belo Horizonte-MG, não sendo impeditivas da realização da incorporação do ato precedente conforme declaração expressa da incorporadora. Em 17/11/2017, por HSL.

AV - 4 - M - 19209 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-5 da matrícula 13.677, em 17/11/2017, que pelo Instrumento Particular de 18/09/2017, 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 17/11/2017, por HSL.

AV - 5 - M - 19209 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **20792**, aos **10/10/2017**. Foi registrada em 17/11/2017, no Registro Auxiliar sob o nº144, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 17/11/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECHX 52046 XMD.

AV - 6 - M - 19209 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº **23865**, aos **06/02/2018**. Pelo requerimento de 02/02/2018, capeando documentação que determina o Artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado R-2 da matrícula 13.677, para arquivar a alteração do item 12 do requerimento de registro do memorial de incorporação, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 07/02/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 88241 FUZ. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 7 - M - 19209 - RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL: Prenotação nº **28244**, aos **16/07/2018**. Pelo requerimento de 02/07/2018, capeando licença de obra nº25/0303/2018 da Coordenadoria Geral de Licenciamento e Fiscalização, processo nº02/270006/2016, e demais documentos que determina o Artigo 659, parágrafo único da Consolidação Normativa do Estado do Rio de Janeiro, fica retificado o R-2 da presente matrícula, para constar as seguintes alterações no memorial de incorporação: alíneas "D" e "G" da Lei 4591/64, referentes a modificação do projeto de construção e memorial descritivo. Que o empreendimento sofreu alterações nos ambientes que compõem o anexo de serviço, sem modificar a área real construída e fração ideal das unidades, permanecendo inalteradas as demais informações. Averbação concluída aos 23/07/2018, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 31083 OWL. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 8 - M - 19209 - HIPOTECA: Prenotação nº **29044**, aos **09/08/2018**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/03/2018, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQM87-QDPVN-4GEJ5-XVGWV>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19209

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0019209-91

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\$14.344.996,95** para construção do empreendimento "Residencial Rio Bossa Nova - 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 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\$18.706.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 05/12/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 63376 CBH.(ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 9 - M - 19209 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**34975**, aos **25/01/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 25/04/2018, 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\$144.000,00**, a **DANIEL ESTULANO ESPINOLA**, brasileiro, solteiro, agente de carga, inscrito no RG sob o nº20.596.152-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 103.229.177-00, residente e domiciliado na Alameda São Sebastião, s/n, lote 3, quadra 24, Parque São Francisco, Nova Iguaçu/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$10.255,00 com recursos próprios; R\$47.500,00 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\$86.245,00 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\$159.916,39**, certificado declaratório de isenção nº2229270 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 31/01/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 29089 THK.

AV - 10 - M - 19209 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**34975**, aos **25/01/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-8, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 25/04/2018, objeto do R-9, que hoje se arquivava. Averbção concluída aos 31/01/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECVX 29090 GAA.

R - 11 - M - 19209 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**34975**, aos **25/01/2019**. Pelo mesmo instrumento referido no R-9, 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\$86.245,00**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$456,84, com vencimento para 25/05/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 31/01/2019, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECVX 29091 RAZ.

AV - 12 - M - 19209 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **47361**, aos **26/05/2020**. Pelo requerimento de 15/05/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº80/0009/2020, datada de 12/05/2020, de acordo com o processo nº02/270006/2016, o imóvel da presente matrícula, teve

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQM87-QDPVN-4GEJ5-XVGWV>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19209

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0019209-91

sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 12/05/2020. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 02/07/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKS 02054 BDI. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 13 - M - 19209 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-12 da matrícula 13.677, em 02/07/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 02/07/2020, por HSL.

AV - 14 - M - 19209 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº97963, aos 03/06/2024. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 12/08/2024, pelo 3º Serviço Notarial e Registral do município de Nova Iguaçu/RJ, resultando "positiva" foi intimado o devedor **DANIEL ESTULANO ESPINOLA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 98826 NEF.

AV - 15 - M - 19209 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº104995, aos 15/10/2024. 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 nº3.419.543-8, e CL (Código de Logradouro) nº08.704-9. Averbação concluída aos 21/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 09366 YGV.

AV - 16 - M - 19209 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº104995, aos 15/10/2024. Fica cancelado o AV-3 desta matrícula tendo em vista a conclusão da incorporação imobiliária e alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art. 55 da Lei 13.097/015. Averbação concluída aos 21/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 09367 HCL.

AV - 17 - M - 19209 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº104995, aos 15/10/2024. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-9 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 21/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 09368 VXX.

AV - 18 - M - 19209 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº104995, aos 15/10/2024. Pelo requerimento de 15/10/2024, 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\$ 149.718,25**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$149.718,25**, certificado declaratório de isenção nº2749519 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 21/10/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 09369 HCK.

AV - 19 - M - 19209 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº104995, aos 15/10/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQM87-QDPVN-4GEJ5-XVGWV>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
19209

FICHA
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0019209-91

pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 21/10/2024, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 09370 ZKC.

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, **21/10/2024**

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**
Fundrat.....: **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 09371 LRC



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQM87-QDPVN-4GEJ5-XVGWV>