



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
32297

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0032297-15

**IMÓVEL:** Apartamento 401, do bloco 02, 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 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 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 - 32297 - 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 06/08/2019, por FB.

**AV - 2 - M - 32297 - 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 - 32297 - 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/ELHBX-LKN9D-846D4-5TF7W>





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
32297

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0032297-15

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

**AV - 4 - M - 32297 - 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 - 32297 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº38310, 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 34532 XQZ.

**AV - 6 - M - 32297 - 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 - 32297 - 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 - 32297 - 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 - 32297 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ELHBX-LKN9D-846D4-5TF7W>





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
32297

FICHA  
2

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

CNM: 157776.2.0032297-15

relativo ao custo das obras executadas constantes do Relatório de Acompanhamento de Empreendimento (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 - 32297 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **54957**, aos **22/02/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/12/2020, 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\$152.900,00**, a **RAYANE DE ALMEIDA MARTORELLI**, brasileira, solteira, mecânica de manutenção, portadora da CNH nº 05808275216, DETRAN/RJ, e inscrita no CPF/MF sob o nº 128.837.037-79, residente e domiciliada na Rua Jose Maria, nº143, Penha, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$22.604,74 recursos próprios; R\$15.904,00 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\$114.391,26 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\$152.900,00**, certificado declaratório de isenção nº2374149 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 26/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 50747 PYS.

**AV - 11 - M - 32297 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº**54957**, aos **22/02/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-9, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 28/12/2020, objeto do R-10, que hoje se arquivou. Averbção concluída aos 26/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDPQ 50748 YPS.

**R - 12 - M - 32297 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº**54957**, aos **22/02/2021**. 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 nº 00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$114.391,26**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$668,27, com vencimento para 25/01/2021. 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 26/02/2021, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDPQ 50749 YRA.

**AV - 13 - M - 32297 - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ELHBX-LKN9D-846D4-5TF7W>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
32297

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0032297-15

(is) designado(s) por lote 01 do PAL 49.223, situado na Estrada do Encanamento, registrado na matrícula 28.035 do 12º Ofício do Registro de Imóveis, lote 02 do PAL 49.223, situado na Estrada do Encanamento, registrado na matrícula 28.036 do 12º Ofício do Registro de Imóveis, lote 03 do PAL 49.223, onde existe o Galpão nº 511 da Estrada do Encanamento, registrado na matrícula 28.037 do 12º Ofício do Registro de Imóveis e do lote 04 do PAL 49.223, onde existe o prédio nº 41.222 da Avenida Brasil, registrado na matrícula 28.038 do 12º Ofício do Registro de Imóveis. TERCEIRA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA, do Termo de Urbanização nº 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 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº 6830 de 22/08/80, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento). QUINTA: Os OUTORGANTE(S) compromete(m)-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. Em 24/05/2021, por FS.

**AV - 14 - M - 32297 - 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 - 32297 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº**91730**, aos **08/01/2024**. Pelo requerimento de 04/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da **RAYANE DE ALMEIDA MARTORELLI**, já qualificada, 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 04/03/2024, 05/03/2024 e 06/03/2024, 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 11/04/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 77537 AWF.

**AV - 16 - M - 32297 - INSCRIÇÃO E CL:** Prenotação nº**100014**, aos **08/07/2024**. 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 nº3.460.363-9, e CL (Código de Logradouro) nº49.943-4. Averbação concluída aos 17/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 85107 UNB.

**AV - 17 - M - 32297 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:** Prenotação nº**100014**, aos **08/07/2024**. Face a concessão do habite-se para o empreendimento, e a 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 17/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 85108 PPD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ELHBX-LKN9D-846D4-5TF7W>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
32297

FICHA  
3

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LMRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0032297-15

**AV - 18 - M - 32297 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº100014, aos 08/07/2024. Pelo requerimento de 27/06/2024, 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 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$171.088,71**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$171.088,71**, certificado declaratório de isenção nº2702619 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 17/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 85109 QWK.

**AV - 19 - M - 32297 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº100014, aos 08/07/2024. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 17/07/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 85110 APT.

**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, **17/07/2024**

**A presente certidão foi assinada eletronicamente.**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registroimoveis.org.br](http://registroimoveis.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

**EDUY 85111 SWO**



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/ELHBX-LKN9D-846D4-5TF7W>