



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44255

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0044255-31

IMÓVEL: Apartamento 408, do bloco 4, 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 HSL.

AV - 1 - M - 44255 - 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 - 44255 - 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 - 44255 - HIPOTECA: Prenotação nº 58618, aos 08/06/2021. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/01/2021, 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\$1.477.636,44** para construção do empreendimento "West Garden - Módulo II". 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\$144.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 14/06/2021, por

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PAKCN-NE3RA-BD73N-3UX44>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44255

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0044255-31

Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 03577 YNC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 4 - M - 44255 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº **58889**, aos **18/06/2021**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/05/2021, 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 artigo 25, da Lei nº 14.118/2021, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$144.000,00**, a **RENAN VIEIRA TEIXEIRA**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da CNH nº 07215847380, DETRAN/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 139.273.507-61, residente e domiciliado na Rua Amendoim, nº106, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$29.397,87 recursos próprios; R\$38.940,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.629,97 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$69.032,16 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\$148.532,41**, certificado declaratório de isenção nº2400552 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 14/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82530 TBF.

AV - 5 - M - 44255 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**58889**, aos **18/06/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-3, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/05/2021, objeto do R-4, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 14/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82531 BWS.

AV - 6 - M - 44255 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**58889**, aos **18/06/2021**. Em virtude do instrumento particular de 27/05/2021, 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 14/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 82532 SDU.

R - 7 - M - 44255 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**58889**, aos **18/06/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-4, o imóvel objeto desta matrícula foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, 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\$69.032,16**, 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\$366,08, com vencimento para 25/06/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/07/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDUZ 82533 AOQ.

AV - 8 - M - 44255 - 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,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PAKCN-NE3RA-BD73N-3UX44>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44255

FICHA
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ
LMRO 2 - REGISTRO GERAL
CNM: 157776.2.0044255-31

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 - 9 - M - 44255 - 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 67981 KVV.

AV - 10 - M - 44255 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº109428, aos 28/01/2025. Pelo requerimento de 28/01/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **RENAN VIEIRA TEIXEIRA**, 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 02/04/2025, 03/04/2025 e 04/04/2025, 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 06/05/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 51555 GGN.

AV - 11 - M - 44255 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº117098, aos 15/07/2025. 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 nº3.457.120-8 e CL (Código de Logradouro) nº03.527-9. Averbação concluída aos 18/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74883 JVL.

AV - 12 - M - 44255 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº117098, aos 15/07/2025. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-4 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 18/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74884 LME.

AV - 13 - M - 44255 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº117098, aos 15/07/2025. Pelo requerimento de 10/07/2025, 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: **RS150.968,11**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS150.968,11**, certificado declaratório de isenção nº2831778 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 18/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74885 IWO.

AV - 14 - M - 44255 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº117098, aos 15/07/2025. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-13. Averbação concluída aos 18/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 74886 YUH.

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PAKCN-NE3RA-BD73N-3UX44>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
44255

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0044255-31

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, **18/07/2025**

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.

Emolumentos: **R\$ 108,60**
Fundrat.....: **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**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDUZ 74887 CKN



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/PAKCN-NE3RA-BD73N-3UX44>