



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
22708

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0022708-70

**IMÓVEL:** Apartamento 203, do bloco 03, empreendimento denominado "Residencial Rio Samba", a ser construído sob o nº200, da Rua Antonio Carlos Belchior (cantor) (antiga Rua Projetada A), Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, área privativa de 40,8200m<sup>2</sup> e, somada à comum, área total de 76,5769m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,002477233, do terreno designado por lote 02, do PAL 48.952, com área de 16.369,24m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 326 vagas de garagem, sendo 12 para PNE, todas descobertas e localizadas na área externa, não vinculadas a nenhuma unidade autônoma, sendo de uso do condomínio. -x-x-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 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 e 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-3 da matrícula 13.678, em 10/05/2018. Matrícula aberta aos 10/05/2018, por HSL.

**AV - 1 - M - 22708 - 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 10/05/2018, por HSL.

**AV - 2 - M - 22708 - 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 13.678, 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 constestações futuras. Em 10/05/2018, por HSL.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4BUBB-PV74G-556H8-X7KUD>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
22708

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0022708-70

**AV - 3 - M - 22708 - FEITOS AJUIZADOS:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-4 da matrícula 13.678, em 10/05/2018, 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-3 da matrícula 13.678 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 Ofícios de Registros de Distribuição, 1º, 2º, 3º, 4º Tabelionatos de Protestos, todos 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, Certidão Positiva da Procuradoria da Dívida Ativa do Estado do Rio de Janeiro, 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, Certidão Positiva de Débitos Municipais, todos da Comarca de Belo Horizonte-MG, não sendo impeditivas da realização da incorporação, conforme declaração expressa da incorporadora. Em 10/05/2018, por HSL.

**AV - 4 - M - 22708 - AFETAÇÃO:** Consta averbado neste ofício, sob o AV-6 da matrícula 13.678, em 10/05/2018, que pelo Instrumento Particular de 16/04/2018, 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 10/05/2018, por HSL.

**AV - 5 - M - 22708 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Prenotação nº 26060, aos 26/04/2018. Foi registrada em 10/05/2018, no Registro Auxiliar sob o nº174, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 10/05/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECNB 70145 ZNH.

**R - 6 - M - 22708 - HIPOTECA:** Prenotação nº 29042, aos 09/08/2018. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 28/06/2018, 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 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\$21.065.929,30** para construção do empreendimento "Residencial Rio Samba - 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\$29.052.000,00 (incluídos outros imóveis). Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 04/09/2018, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 31618 KAX. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4BUBB-PV74G-556H8-X7KUD>

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  
22708

FICHA  
2

12º REGISTRO DE IMÓVEIS  
RIO DE JANEIRO - RJ  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL  
CNM: 157776.2.0022708-70

**R - 7 - M - 22708 - COMPRA E VENDA:** Prenotação nº **32243**, aos **16/11/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 28/09/2018, 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 **SÉRGIO PRADO DE SOUZA DE MENEZES**, brasileiro, solteiro, operador de fibra óptica, portador da CNH nº 06197899566, DETRAN/RJ, de onde se extrai o RG nº 28.720.558-7, DIC/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o nº 147.415.657-69, residente e domiciliado na Rua Norberto Weber, nº 202 Sb, Anchieta, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$19.140,20 com recursos próprios; R\$11.084,00 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\$113.775,80 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\$144.000,00**, certificado declaratório de isenção nº 2221131 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 28/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 62157 WWV.

**AV - 8 - M - 22708 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Prenotação nº **32243**, aos **16/11/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-6, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 28/09/2018, objeto do R-7, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 28/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 62158 RRR.

**R - 9 - M - 22708 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Prenotação nº **32243**, aos **16/11/2018**. Pelo mesmo instrumento referido no R-7, 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\$113.775,80**, 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\$632,65, com vencimento para 05/11/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 28/11/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 62159 YXQ.

**AV - 10 - M - 22708 - RESTRICÇÕES:** Prenotação nº **38023**, aos **07/06/2019**. Pelo requerimento de 23/05/2019, capeando Licença Ambiental Municipal LMS-H nº 000270/2018, de 17/07/2018, processo nº 14/200.472/2016, expedida pela Secretaria Municipal de Conservação e Meio Ambiente, verifica-se **que ficam proibidos a captação e o uso de água subterrânea, provenientes deste lote e de seu entorno, para qualquer fim**. Averbação concluída aos 02/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDBP 29900 TDM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

**AV - 11 - M - 22708 - CONSTRUÇÃO:** Prenotação nº **49094**, aos **29/07/2020**. Pelo requerimento de 28/07/2020, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0012/2020, datada de 21/07/2020, de acordo com o processo nº 02/270005/2016, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 21/07/2020. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21/06/2013. Averbação concluída aos 18/08/2020, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDMA 62717 EHU. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4BUBB-PV74G-556H8-X7KUD>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
22708

FICHA  
2-v

CNM: 157776.2.0022708-70

**AV - 12 - M - 22708 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**: Consta registrada no R-12 da matrícula 13.678, em 18/08/2020, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64. Em 18/08/2020, por HSL.

**AV - 13 - M - 22708 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº**92134**, aos **15/01/2024**. Pelo requerimento de 12/01/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **SERGIO PRADO DE SOUZA DE MENEZES**, 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 03/05/2024, 06/05/2024 e 07/05/2024, 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 19/06/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 74492 HXF.

**AV - 14 - M - 22708 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº**102969**, aos **04/09/2024**. 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 nº3.428.582-5, e CL (Código de Logradouro) nº49.617-4. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99060 GWN.

**AV - 15 - M - 22708 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº**102969**, aos **04/09/2024**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-7 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 10/09/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99061 UHP.

**AV - 16 - M - 22708 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº**102969**, aos **04/09/2024**. Pelo requerimento de 02/09/2024, 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: **RS149.564,45**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS149.564,45**, guia nº2732776. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99062 JZE.

**AV - 17 - M - 22708 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº**102969**, aos **04/09/2024**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 10/09/2024, por Camila Cruz, Mat. TJRJ 94-24170. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUY 99063 MTO.

**CONTINUA NA FICHA 3**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4BUBB-PV74G-556H8-X7KUD>



Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA  
22708

FICHA  
3

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

CNM: 157776.2.0022708-70

**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, **10/09/2024**

**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**  
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

**EDUY 99064 LEI**



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/4BUBB-PV74G-556H8-X7KUD>