



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
 IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO  
 RIO DE JANEIRO - RJ  
 Livro nº 2

CNM: 003344:2:0258056-04  
 MATRICULA: 258056  
 DATA: 20/08/2018

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,00300640 que corresponderá ao Apartamento 103 do Bloco 01 do Prédio nº1427 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, ( Empreendimento denominado Residencial ' ' Rio Araras ' ' ) e seu respectivo terreno designado por LOTE 2 DO PAL 49151, aprovado em 18/05/2018, de 2ª Categoria, com área de 19.328,45m2 e área total construída de 19.845,46m2, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 52,92m de frente para a Avenida Padre Guilherme Decaminada em curva interna subordinada a um raio interno de 818,00m; 157,04m de fundos por onde faz testada para a Rua Projetada B do PAA 12.143m em dois segmentos de: 2,26m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m, mais 154,78m; 308,88m à direita em três segmentos de: 100,62m, mais 101,11m, mais 107,15m estes últimos segmentos é parcialmente atingido por uma Linha de transmissão de Furnas com 30,00m de largura; 183,16m à esquerda, confrontando de frente para Avenida Padre Guilherme Decaminada; à direita nos 3 segmentos de 100,62m mais 101,11m, mais 107,15m onde confronta com partes do Lote 1 do PAL 49151 e parte com a Avenida Projetada Ponte Branca confrontando com o lote 1 do PAL 49151 de 3º Categoria de propriedade de MRV ENGENHARIA PARTICIPAÇÕES S/A ou sucessores, no seguimento 107,15m confrontando com a Avenida Projetada do Canal da Ponte Branca; À esquerda com 183,16m, confrontando com o lote 21 e aos fundos confrontando com a Rua Projetada B do PAA 12143, localizado na Avenida Padre Guilherme decaminada a 162,84m da esquina da Rua Projetada A do PAA 12141; tendo o referido imóvel: Área Real Total: 126,0634m2; Área Real Privativa Coberta Padrão: 45,3000m2; Área Real de Uso Comum: 47,9934m2. Possuindo o empreendimento 418 vagas de garagem, todas de uso comum das unidades autônomas, das quais 13 são destinadas a vagas destinadas a PNE demarcadas com símbolo nacional de acessibilidade. Todas as vagas são descobertas e localizadas na área externa, tudo conforme projeto aprovado pela prefeitura, sendo as vagas de garagem de uso comum ao condomínio, não sendo vinculadas as unidades, ficando pré-definida a sua forma de utilização por ordem de chegada.....

**PROPRIETÁRIA** - MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20. Adquirido 40% de MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A conforme escritura de 02/05/2018, do 8º Ofício de Notas desta cidade, Lº3091, fls.136, registrada sob o R-18 da matrícula 248102A em 25/05/2018 e 60% do Espólio de Gunter Adolf Heilborn, conforme escritura de 19/09/2017, do 8º Ofício de Notas desta cidade, Lº3041, fls.147, registrada sob o R-8 da citada matrícula em 23/11/2017, desmembramento averbado sob o AV-21 da citada matrícula em 03/08/2018, memorial de incorporação registrado sob o R-3 da matrícula 258045 em 20/08/2018.....

**AV - 1 - M - 258056 - GRAVAME:** De conformidade com o disposto no

Continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4a8d975f-99bc-4585-bea5-f8273c48784d

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCELO BURLINI COELHO - 05/12/2024 12:41

Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa do Estado de 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. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFICIAL

Joana C.F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat. 19417810

**AV - 2 - M - 258056 - TERMO DE URBANIZAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-1 da matrícula 258045 em 03/08/2018: Termo de Urbanização nº007/2018, datado de 20.06.2018, lavrado às fls.067/067v do Livro nº05 de Folhas Soltas de Urbanização, da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.407, datada de 20.06.2018, verifica-se que de acordo com o processo nº02/280.040/2017 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumem MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, e OUTROS, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a outorgada se obriga a urbanizar a 1) Rua Projetada C do PAA 12143, em toda a sua largura na extensão de 260,00m correspondente a distância entre a Avenida Brasil e a testada do lote, inclusive; 2) Rua Projetada B do PAA 12.143, em toda a sua largura, na extensão de 150,00m, correspondente ao lote; 3) Avenida Padre Guilherme Decaminada, na pista adjacente ao lote, com largura variável de 25,00m a 65,00m, na extensão de 160,00m, correspondente a distância entre Avenida Projetada Canal da Ponte Branca e Rua Conceição de Ipanema, conforme PAA 12538, de acordo com o despacho de 09/01/2018 da UIH/SUBU/GPS, às fls.35. PARÁGRAFO ÚNICO: As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20.04.1970), e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competência. TERCEIRA: A inadimplência de obrigação assumida na cláusula segunda, e em consonância com os termos de seu parágrafo 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, acrescidas das multas de 20%, juros de 1% ao mês, fazendo-se a cobrança em processo de execução, com apoio no parágrafo 2º artigo 2º da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuizado incidindo honorários de advogado de 20%. QUINTA: A outorgada compromete-se a respeitar a 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 qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFICIAL

Joana C.F. da Silveira Costa  
Substituta  
Mat. 19417810

**AV - 3 - M - 258056 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-4 da matrícula 258045 em 20/08/2018 que: De acordo com Requerimento de 07/08/2018, capeando declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 23/05/2018, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei

Segue às fls.2

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM 09334-4-2-0258056-04	DATA
258056	20/08/2018

fls. 2

Cont. das fls. V.

11.977/2009 - Faixa 3, se comprometendo ainda a não alienar qualquer das unidades por valor superior a esse declarado, por não se enquadrar no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFICIAL. Ana Paula da Silva

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**AV - 4 - M - 258056 - AFETAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-5 da matrícula 258045 em 20/08/2018 que: Pelo Requerimento de 07/08/2018, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A já qualificada submeteu-se 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. Rio de Janeiro, RJ, 20/08/2018. O OFICIAL. Ana Paula da Silva

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**R - 5 - M - 258056 - HIPOTECA:** Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 12/03/2019, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A já qualificada, deu dentre outros o imóvel desta matrícula em hipoteca a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$20.016.636,75; Valor da Garantia Hipotecária no valor de R\$26.167.000,00 (incluídos nestes valores outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 679768 de 30/04/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nº ECZH 67387 IYF). Rio de Janeiro, RJ, 13/05/2019. O OFICIAL. Ana Paula da Silva

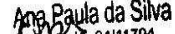
Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado


**AV - 6 - M - 258056 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA:** Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 10/02/2020, que hoje se arquivou. (Prenotação nº 692143 de 02/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDKQ 81128 TDL). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2020. O OFICIAL. Ana Paula da Silva

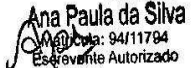
Ana Paula da Silva  
Matrícula: 94/11794  
Escrivente Autorizado

**R - 7 - M - 258056 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de

Continua no verso...

10/02/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a 1) **RODRIGO BARROS SILVA CUSTODIO**, brasileiro, vendedor, solteiro, identidade nº265687541, expedida pelo SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 136.442.167-46; 2) **JOSILANE DOS SANTOS ALVES**, brasileira, solteira, identidade nº221869050, expedida pelo SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 140.546.017-23, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$175.900,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$7.052,74, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$3.478,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2316794. (Prenotação nº692143, em 02/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDKQ 81129 ASG). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2020. O OFICIAL.   
Matrícula: 94/11704  
Escrivente Autorizado

**AV - 8 - M - 258056 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 10/02/2020, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **RODRIGO BARROS SILVA CUSTODIO** e **JOSILANE DOS SANTOS ALVES**, já qualificado, negociarem o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. (Prenotação nº692143 de 02/06/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDKQ 81130 KAZ). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2020. O OFICIAL.   
Matrícula: 94/11704  
Escrivente Autorizado

**R - 9 - M - 258056 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 10/02/2020, os adquirentes do R-7, deram a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à CAIXA ECONOMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$138.480,22, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 10/03/2020, no valor de R\$901,13, à taxa nominal de 6.5%a.a., efetiva de 6.6971%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº692143, de 02/06/2020) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDKQ 81131 XJD). Rio de Janeiro, RJ, 24/06/2020. O OFICIAL.   
Matrícula: 94/11704  
Escrivente Autorizado

**AV - 10 - M - 258056 - RERRATIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 08/10/2020 e conforme Termo de Rerratificação do termo de urbanização nº007/2018 de 13/08/2020, lavrado as fls.008/008v do livro nº06 de folhas soltas de Urbanização da Secretaria Municipal de Urbanismo, passado por certidão nº085.653, verifica-se que em cumprimento ao despacho de 06/08/2020, exarado no processo nº02/280040/2017, assinado por MRV Engenharia e Participações S/A e o Município do Rio de Janeiro, fica rerratificado o termo de urbanização, objeto da presente matrícula para constar as seguintes alterações nas cláusulas: PRIMEIRA: Ficam retificadas as Cláusulas Primeira, Segunda e Quarta, ficando mantidas todas as demais Cláusulas. TERCEIRA: Fica excluída da Cláusula SEGUNDA do Termo de

Segue às fls.3

ONF

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Urbanização 007/2018 a obrigação de urbanizar a Avenida Padre Guilherme Decaminada, na pista adjacente ao lote, com largura variável de 25,00m(vinte e cinco metros) a 65,00m(sessenta e cinco metros), na extensão de 160,00m(cento e sessenta metros), correspondente a distância entre Avenida Projetada Canal da Ponte Branca e Rua Conceição de Ipanema, conforme PAA 12538. QUARTA: A inadimplência da obrigação assumida na cláusula SEGUNDA, do Termo de Urbanização nº007/2018, importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída nos lotes 3,4 e 5 do PAL 49.151, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. QUINTA: 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 nº6830 de 22/08/1980, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20%(vinte por cento), ficando as demais cláusulas inalteradas. **(Prenotação nº695660 de 13/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDMV 71515 JGL)**. Rio de Janeiro, RJ, 27/10/2020. O OFICIAL

Ana Paula da Silva  
Matrícula: 9411794  
Escrivente Autorizado

**AV - 11 - M - 258056 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 27/04/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0147/2021, de 16/04/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o Processo nº02/280045/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 16/04/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 ( **Prenotação nº700228 de 03/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 38594 BLE)**). Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 12 - M - 258056 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2507, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. **(Prenotação nº700544 de 14/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 39484 FHU)**. Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2021. O OFICIAL

Marcelo Burlini Coelho  
Matrícula: 94/3003  
Escrivente Autorizado

**AV - 13 - M - 258056 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº493181/2024, de 20/06/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **RODRIGO BARROS SILVA CUSTODIO, CPF/MF sob o nº 136.442.167-46, e JOSILANE DOS SANTOS ALVES, CPF/MF sob o nº 140.546.017-23,** conforme notificação entregue

pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **728508** de 24/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 82957 NIV. Ato concluído aos 04/09/2024 por Lais Cabral () .

**AV - 14 - M - 258056 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 18/10/2024, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº 2753100. Prenotação nº **733449** de 07/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 31427 LYN. Ato concluído aos 25/11/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

**AV - 15 - M - 258056 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIARIA:** Com fulcro no Artigo 1488, do CNGCJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula. Prenotação nº **733449** de 07/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEQJ 31428 IOK. Ato concluído aos 25/11/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 29/11/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:39h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico

EEQJ 31429 VPF



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

KMO-