



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261822-55

MATRICULA

261822

DATA

02/03/2021

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,002225492 que corresponderá ao Apartamento 301, do Bloco 13 do Prédio a ser construído sob o nº85 pela Rua Projetada C, do Empreendimento residencial denominado "RIO MANTIQUEIRA", a ser construído no Terreno designado por Lote 3 do PAL 49151, de 2ª Categoria, com área de 14.811,56m², aprovado em 18/05/2018 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 120,62m de frente para a Rua Projetada C do PAA 12143, mais 17,91m em curva subordinada e um raio interno de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada B do PAA 12143 por onde mede 94,16m, 152,59m de fundos em três segmentos de 58,19m mais 42,78m, mais 51,62m; 146,90m à esquerda, confrontando de frente para a Rua Projetada C do PAA 12143; à direita confrontando com a Rua Projetada B do PAA 12143; à esquerda confrontando com o lote 4 do PAL 49151 de 2ª categoria de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A ou sucessores e aos fundos em 3 segmentos com 58,19m, mais 42,78m mais 51,62m confrontando parte com Lote de Doação de escola do PAL 49151 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e parte confrontando com Avenida Projetada do Canal da Ponte Branca, localizado na Rua Projetada C do PAA 12143 esquina com a Rua Projetada B do PAA 12143; tendo o referido imóvel Área Real Total de: 61,7364; Área Real Privativa Coberta Padrão: 41,3200; Área Real de Uso Comum; 20,4164; Área Equivalente Total: 48,4945; Área Equivalente Privativa; 41,3200; Área Equivalente de Uso Comum; 7,1745. O empreendimento terá 167 (cento e sessenta e sete) vagas de uso comum, indistinto e indeterminado a todas as unidades, para estacionamento dos automóveis, das quais 14 (quatorze) são destinadas a portadores de necessidades especiais (PNE) demarcadas com símbolo nacional de acessibilidade. Como não há vinculação de vagas, todos os condôminos poderão utilizar a área destinada ao estacionamento de veículos para a guarda de seus automóveis, por ordem de chegada de acordo com projeto arquitetônico aprovado, o que deverá ser rigorosamente obedecido visando maior facilidade de movimentação na entrada e saída de veículos. Cada vaga terá capacidade para um veículo automotor, ficando todas elas regulamentadas conforme abaixo:

a) A demarcação das vagas do edifício garagem ocorrerá conforme localização determinada no projeto arquitetônico aprovado pela Prefeitura Municipal. b) Todos os condôminos poderão utilizar a área destinada para estacionamento de veículos para a guarda dos seus automóveis, por ordem de chegada, de acordo com o projeto arquitetônico, o que deverá ser rigorosamente obedecido visando maior facilidade de movimentação na entrada e saída de veículos, sendo todas as vagas de uso comum, indistinto e indeterminado a todas as

Continua no verso

AV - 1 - M - 261822 - FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA: De conformidade com o disposto no 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 tangere à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O Oficial de Matrícula

Dr. J. Silva Costa
Substituto
Apost. 1927 n. 10

AV - 2 - M - 261822 - TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-
1 da matrícula 258046 em 03/08/2018 o 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.D40/2017 o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assumeu MRY
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 UIN/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



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Lírio nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261822-55
MATRÍCULA
261822
DATA
02/03/2021
fl. 2
Cont. des. R. V.

da Lei Federal nº6.830, de 22.08.1980, sobre o débito ajuzado 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, sendo, desde já a salvo de qualquer dúvidas ou contestações futuras. Demais condições constantes do título. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O OFICIAL

José C. F. da Silva Costa
Substância

AV - 3 - M - 261822 - RERATIFICAÇÃO DE TERMO DE URBANIZAÇÃO: Consta averbado sob o AV-10 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pelo Termo de Reratificação 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 reratificado o termo de urbanização, objeto do AV-2 desta 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 Urbanização 007/2018 a obrigação de urbanizar a Avenida Padre Guilherme Decamlnada, na pista adjacente do 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 Projotada 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 apelo no parágrafo 2º do Artigo 2º da Lei Federal nº6830 de 22/08/1980, sobre o débito ajuzado, incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento), ficando as demais cláusulas inalteradas. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O OFICIAL

José C. F. da Silva Costa
Substância

AV - 4 - M - 261822 - SERVIÇÃO: Consta averbado sob o AV-11 e AV-12 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pela escritura de

Continuar no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLBEH-PQDMT-557HD-L7ESE>

CNN: 093344.2.0261822-55

07/07/2020, do 8º Ofício de Notas, Lº3168, fls.099, Retratificado pela Escritura de Retratificação do 8º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Lº3178, fls.185 de 11/08/2020, verifica-se que fica instituída a Servidão de passagem por destinação constando as seguintes informações: Compareceram, como 1º Contratante, na qualidade de proprietária do imóvel **DOMINANTE: MRY ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n° 621, 1º andar, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ/MF sob n° 08.343.492/0001-20 e, de outro lado, como 2ºs Contratantes, na qualidade de proprietários do imóvel **SERVIENTE:** em 1º lugar, IRALDI ALMEIDA DA SILVA, comerciante, portador da identidade n°05.338.438-4, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n°736.424.877-34 e sua esposa VALERIA DE MACEDO SOUZA DA SILVA, auxiliar de educação infantil, portadora da identidade n°06.840.593-5, expedida pelo DEFRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n°002.137.537-23, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade e em 2º lugar, PAULO ROBERTO VALÉRIO DE ARAÚJO, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da CNH n° 002.560.102-24, expedida pelo DEFRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n° 433.267.904-06, sendo a 1ª CONTRATANTE dona do seguinte imóvel: **DOMINANTE:** Terreno designado por Lote 3 do PAL 49151, de 2ª Categoria, com área de 14.811,56m², aprovado em 18/05/2018 da Avenida Padre Guilherme Decaminada, na Freguesia de Santa Cruz, com suas medidas e confrontações descritas nesta matrícula, do 4ºRI, sendo os 2ºs Contratantes donos do seguinte imóvel: **SERVIENTE:** Lote 17, da Estrada do Morro do Ar, atual Avenida Padre Guilherme Decaminada, no Núcleo Colonial de Santa Cruz, na freguesia de Santa Cruz, lote dividido em duas porções, após a desapropriação da área de 13.030,00m², transcrito no Lº3-BU, sob n°45770, fls. 287, com suas medidas e confrontações descritas na matrícula 6266, hoje arquivado, verifica-se que a servidão irá conter as seguintes informações: **SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS** - As proprietárias visam regularizar junto ao Cartório do Registro Imobiliário o escoamento de águas pluviais nos terrenos descritos abaixo: O deságue das águas pluviais do Lote 3 do PAL 49151, a 22,23m do através de uma servidão de passagem no Lote 17, iniciando-se no retardo situado nos fundos do Lote 3 do PAL 49151, a 22,23m do segmento que mede 42,78m, seguindo por 16,58m de extensão com 0,70m de diâmetro pelo Lote 17, de onde segue mais 23,42m de extensão com 0,70 m de diâmetro em via pública até desaguar no Canal da Ponte Branca, que a Servidão ora instituída permanecerá, por tempo indefinido; que a Servidão é instituída a título gratuito.Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021.

OFCIAV. da Servidão Costa
Substituta

AV - 5 - M - 261822 - AFEITAÇÃO: consta averbado sob o AV-14 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pelo Requerimento de 14/08/2020, a proprietária, já qualificada, submeteu a incorporação do empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-3 e seguintes da Lei 4591/64.Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021.

Segue a fls.3

Substituta



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 093344

Livro nº 2 - Registro Geral

fls. 3

Cont. das fls. V.

CNM: 093344.2.0261822-55
MATRÍCULA

DATA

261822

02/03/2021

AV - 6 - M - 261822 - ENQUADRAMENTO: Consta averbado sob o AV-15 da matrícula 258046 em 11/09/2020 que: Pelo requerimento de 14/08/2020 e pela declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 20/07/2020, verifica-se que o Memorial de Incorporação objeto do ato precedente está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida 3 - PMCMV, com as seguintes informações da Declaração de Enquadramento: 150 unidades estão enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida 3 - (FAIXA 1,5) e 290 unidades estão enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida 3 - (FAIXA 2), substituído pela Lei 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 02/03/2021. O OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

Substituído

Assinatura

AV - 7 - M - 261822 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 2504, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº 698332 de 18/02/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDQZ 95742 JFQ). Rio de Janeiro, RJ, 09/03/2021. O OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

OFICIAL

Assinatura

Substituído

R - 8 - M - 261822 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 29/06/2021, a proprietária 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 de Avaliação de: R\$18.296.400,00; Valor Fiscal da Fração de Terreno ou da unidade de: R\$18.296.400,00; Valor do financiamento de R\$11.847.960,89; Valor de Leilão de: R\$18.296.400,00; (incluído neste valor outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo de Amortização (Meses): 24; Prazo de Carência (Dias): 36; Taxa de Juros Anual Nominal de 8.000000%a.a.; Taxa de Juros Anual Efetivo de 8.300000%a.a.; vencimento da primeira prestação em 29/05/2021; demais condições constantes do título. (Prenotação nº 702347 de 22/07/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDQZ 16407 MFT). Rio de Janeiro, RJ, 12/08/2021. O OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

Assinatura

Substituído

Assinatura Autorizada

AV - 9 - M - 261822 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-8, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 13/05/2022, que hoje se arquivou. (Prenotação nº 709651 de 24/06/2022)

Continuação do registro



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0261822-55

(Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 70474 GUI). Rio de Janeiro,
RJ, 05/07/2022. O OFICIAL

Marcelo
Mendes
Ferreira

R - 10 - M - 261822 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 13/05/2022, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JESSICA PEREIRA DA SILVA**, brasileira, auxiliar de escritório, solteira, identidade nº 305398679, expedida pelo DEFRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 176.442.667-39, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$ 52.961,88 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$ 25.273,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº 2484423. (Prenotação nº 709651, em 24/06/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 70475 VLU). Rio de Janeiro, RJ, 05/07/2022. O OFICIAL.

Marcelo
Mendes
Ferreira

R - 11 - M - 261822 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 13/05/2022, a adquirente deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - DF, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, em garantia da dívida de R\$ 103.651,15, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 20/06/2022, no valor de R\$ 541,54, à taxa nominal de 4,5000% a.a., efetiva de 4,5339% a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº 709651, de 24/06/2022) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 70476 XKK). Rio de Janeiro, RJ, 05/07/2022. O OFICIAL.

Marcelo
Mendes
Ferreira

AV - 12 - M - 261822 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 01/09/2023, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento econômico, inovação e simplificação subsecretaria de controle e licenciamento urbano nº 25/0437/2023, de 28/08/2023, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 02/280034/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 28/08/2023. 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. Prenotação nº 720490 de 04/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTZ 24233 GIA. Ato concluído aos 24/11/2023 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 96/10046).

AV - 13 - M - 261822 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, pelo Requerimento de 30/09/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requerer nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a)

CONTINUA NA FOLHA 4



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 093344

Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0261822-55

NÚMERO
261.822

PÁGINA
04

fiduciante JESSICA PEREIRA DA SILVA, CPF/MF sob o nº 176.442.667-39, publicada em 13/05/2026, 14/05/2026 e 15/05/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga da mora no prazo legal. Prorotação nº 743831 de 08/10/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº KKKS 04531 100. Ato concluído aos 15/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Cactano, Escrevente, Mat. TURT 94/10046. - - - - -

AV - 14 - M - 261822 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Telo

Requerimento de 17/07/2026, 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, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.2º da Lei 9514 de 20.11.1997). Imposto pago pela guia nº 2977957 em 07/07/2026.

Prorotação nº 752434 de 23/07/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº KKCK 01565 RMO. Ato concluído aos 07/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Cactano, Escrevente, Mat. TURT 94/10046. - - - - -

AV - 15 - M - 261822 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:

Com fulcro no Artigo 1488, do CC/02, em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prorotação nº 752434 de 23/07/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EFCR 81366 CIR. Ato concluído aos 07/08/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Cactano, Escrevente, Mat. TURT 94/10046. - - - - -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JLBEH-PQDMT-557HD-L7ESE>

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 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, RJ, 10/08/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:51h.

Emolumentos.....:R\$124,08	Poder Judiciário - TJERJ
Fundgrat.....:R\$2,48	Corregedoria Geral de Justiça
Lei 3217.....:R\$24,81	Selo de Fiscalização Eletrônico
Fundperj.....:R\$10,54	EFCE 81567 QRA
Funperj.....:R\$10,54	
Funarpen.....:R\$7,44	Consulte a validade do selo em:
Selo Eletrônico.....:R\$3,27	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/
Funpgalerj.....:R\$1,24	MLC -
Funpgt.....:R\$1,24	
Fundac.....:R\$1,24	
ISS.....:R\$6,66	
Total.....:R\$193,54	