



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
16475

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0016475-48

IMÓVEL: Apartamento 402, do bloco 02, empreendimento denominado "Park Real Resort", a ser construído sob o nº164, da Rua das Amendoeiras, (onde consta o prédio nº130 a ser demolido), Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, com direito a uma vaga de garagem descoberta, **área privativa de 43,2000m²** e, somada à comum, **área total de 84,3912m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,001976166** do terreno designado por lote 01, do PAL 48.908, com área de 23.678,04m². -x-x

PROPRIETÁRIA: MRV MRL RJ10 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, com sede na Rua das Amendoeiras, nº130, Cosmos, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.313.280/0001-68. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido, em maior porção, por compra feita a Tereza de Jesus Bravo Marques da Silva; Adriano Bravo Marques da Silva autorizado por sua mulher Andréa Frutucelli Bravo; Luciano Bravo Marques da Silva, autorizado por sua mulher Leila Sayuri Hoshima; Maria Cristina Bravo da Silva; Angela Maria Bravo da Silva Fernandez Gonzalez; Fatima Regina Bravo da Silva, conforme escritura de 08/06/2016, do 8º Ofício de Notas desta cidade, Lº2984, fls.045, registrada neste ofício, sob o R-9 e R-10 das matrículas 8489 e 8490, em 15/07/2016, a fusão averbada sob o AV-10 e AV-11 das citadas matrículas, em 15/07/2016, e sob o AV-1 das matrículas 8491, 8492, 8493, 8494, 8495 e 8496, em 11/11/2016, o memorial de incorporação registrado sob o R-1 da matrícula 10.777, em 11/11/2016, a retificação de memorial averbado sob o AV-4 da citada matrícula, em 23/03/2017, e a instituição de condomínio registrada sob o R-6 da citada matrícula em 28/08/2017. Matrícula aberta aos 28/08/2017, por HSL.

AV - 1 - M - 16475 - GRAVAME: 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 28/08/2017, por HSL.

AV - 2 - M - 16475 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado neste ofício, sob o AV-2 da matrícula 10.777, em 11/11/2016, que pelo requerimento de 20/10/2016, e face a existência de uma edificação no terreno desta matrícula designada por prédio nº130 a demolir pela Rua das Amendoeiras, e ainda, face ao registro do Memorial de Incorporação para edificação de empreendimento que receberá o nº164 pelo mesmo logradouro, fica consignado que a regularização do empreendimento em questão com a consequente averbação de seu habite-se deverá, obrigatoriamente, ser precedida da averbação de demolição da antiga construção. Em 28/08/2017, por HSL.

AV - 3 - M - 16475 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício, no AV-5 da matrícula 10.777, em 23/03/2017, que pelo instrumento particular de 20/12/2016, 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 incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 28/08/2017, por HSL.

AV - 4 - M - 16475 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº 15370, aos 17/03/2017. Foi registrada em 28/08/2017, no Registro Auxiliar sob o nº123, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 28/08/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECCX 30677 JCW.

R - 5 - M - 16475 - HIPOTECA: Prenotação nº 20200, aos 18/09/2017. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 22/06/2017, a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MWYF-QMLM8-QY8SG-HCFFB>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
16475

FICHA
1-V

CNM: 157776.2.0016475-48

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\$21.102.153,29** para construção do empreendimento "Park Real Resort - Módulo III". 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\$163.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 19/10/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 63743 QOB. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 16475 - DEMOLICÃO: Prenotação nº **23500**, aos **19/01/2018**. Pelo requerimento de 12/12/2017, capeando certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0568/2017, datada de 12/12/2017, de acordo com o processo nº02/05/000278/2016, foi requerida e concedida licença de demolição de prédio residencial unifamiliar mais edícula ambos de um pavimento, não afastado das divisas, sob o **nº130, da Rua das Amendoeiras**, com área demolida de **440,19m²**, tendo **sido a aceitação concedida em 06/12/2017**. 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 01/02/2018, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºECKM 87210 QON. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

R - 7 - M - 16475 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**38614**, aos **04/07/2019**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 17/05/2019, 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\$152.000,00**, a **WELLINGTON VIEIRA**, brasileiro, solteiro, agente administrativo, inscrito no RG sob o nº 20.479.557-9, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 117.304.897-96, residente e domiciliado na Av. dos Democráticos, nº32, fundos, Mangueiros, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$7.474,16 recursos próprios; R\$2.423,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$20.502,84 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$121.600,00 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\$152.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2257193 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 16/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 32429 OGK.

AV - 8 - M - 16475 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**38614**, aos **04/07/2019**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 17/05/2019, objeto do R-7, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 16/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 32430 BNV.

AV - 9 - M - 16475 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**38614**, aos **04/07/2019**. Em virtude do instrumento particular de 17/05/2019, objeto do R-7, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MWYF-QMLM8-QY8SG-HCFFB>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
16475

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0016475-48

utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 16/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nºEDBP 32431 QAY.

R - 10 - M - 16475 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **38614**, aos **04/07/2019**. 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\$121.600,00**, 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\$715,56, com vencimento para 17/06/2019. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$163.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 16/07/2019, por FB. Selo de fiscalização eletrônica nº EDBP 32432 RWV.

AV - 11 - M - 16475 - RETIFICAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **39945**, aos **26/08/2019**. Conforme instrumento particular de 15/08/2019, e com base nos arts.1.333 e 1.334, do Código Civil Brasileiro, foi averbada em 20/09/2019, no Registro Auxiliar nº123, a retificação de convenção de condomínio do imóvel desta matrícula para incluir o Artigo 37 - Parágrafos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º do CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÃO FINAL - pertinente a DOAÇÃO, abaixo descrito: "**Art. 37** - Por liberalidade da incorporadora do empreendimento, foi integrada ao condomínio, através de escritura de doação, devidamente registrada, uma área verde, denominada como BOSQUE, localizada no lote 2 do PAL 48.908, de 3ª categoria, situado na Rua das Amendoeiras, lado par, junto e depois do prédio nº 130, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande. Tendo os condôminos o direito de uso e gozo desta área, na qual será de responsabilidade exclusiva do CONDOMÍNIO a conservação e manutenção da mesma. *Parágrafo Primeiro:* Fica desde já certo que o CONDOMÍNIO, e seus condôminos têm pleno conhecimento de que o IMÓVEL não faz parte da incorporação imobiliária, não tendo, portanto, estes últimos quaisquer direito de propriedade em relação ao IMÓVEL. *Parágrafo Segundo:* Quanto da transmissão do IMÓVEL, por parte da incorporadora para a pessoa jurídica do CONDOMÍNIO, este último, recebeu o IMÓVEL, totalmente livre de ônus e gravames de qualquer natureza, isentos de despesas com impostos, taxas, contribuições ou tarifas, sendo certo que, a partir deste momento, o CONDOMÍNIO assumirá todos os encargos que vierem a recair sobre o IMÓVEL, de tal sorte que, a incorporadora passará a não ter mais qualquer responsabilidade sobre o IMÓVEL. *Parágrafo Terceiro:* Todos os custos de transmissão do IMÓVEL, tais como emolumentos cartorários para lavratura de escritura pública, certidões necessárias, registro do título junto ao competente Serviço de Registro de Imóveis e imposto de transmissão serão de responsabilidade da INCORPORADORA/CONSTRUTORA. *Parágrafo Quarto:* Neste sentido os adquirentes das unidades autônomas que reunidos formam o CONDOMÍNIO, declaram, nos termos desta cláusula "Art. 37" e subitens: (a) terem total conhecimento dos termos descritos nesse Artigo; b) que se obrigam a aceitar a referida doação; e, (c) que autorizam o síndico a assinar a aludida escritura pública de doação, instrumentos aditivos, se necessário for, sem sobrevir-lhes os encargos referentes a esses atos, nos exatos termos ora dispostos; sendo certo que, após a efetivada transmissão da propriedade, a manutenção da área doada caberá ao condomínio, bem como os impostos e taxas; *Parágrafo Quinto:* O disposto nesta cláusula "Art. 37" e subitens será reproduzido em todos os instrumentos de comercialização das unidades do empreendimento, sendo essa cláusula, em especial, necessariamente destacada em negrito e especialmente rubricada pelos adquirentes e o vendedor."Averbação concluída aos 20/09/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 44456 WBD.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MWYF-QMLM8-QY8SG-HCFFB>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
16475

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0016475-48

AV - 12 - M - 16475 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **39945**, aos **26/08/2019**. Pelo requerimento de 23/08/2019, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Habitação nº 80/0027/2019, datada de 22/08/2019, de acordo com o processo nº 02/200369/2015, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 01/08/2019. 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 20/09/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 44341 NEE. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 13 - M - 16475 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **91634**, aos **03/01/2024**. Pelo requerimento de 02/01/2024, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **WELLINGTON VIEIRA**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 07/02/2024, 08/02/2024 e 09/02/2024, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 01/03/2024, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 66964 VXN.

AV - 14 - M - 16475 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **106494**, aos **14/11/2024**. Fica cancelada a intimação objeto do AV-13, desta matrícula, autorização dada pela credora face a quitação. Averbação concluída aos 13/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35175 AEI.

AV - 15 - M - 16475 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **106494**, aos **14/11/2024**. Pelo requerimento de 13/11/2024, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **WELLINGTON VIEIRA**, 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 13/01/2025, 14/01/2025 e 15/01/2025, 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 13/02/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 35176 MNI.

AV - 16 - M - 16475 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **111112**, aos **10/03/2025**. 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 nº3.415.848-5, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42032 EBT.

AV - 17 - M - 16475 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **111112**, aos **10/03/2025**. 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-3, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42033 KEW.

AV - 18 - M - 16475 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **111112**, aos **10/03/2025**. Pelo requerimento de 07/03/2025, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MWYF-QMLM8-QY8SG-HCFFB>



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
16475

FICHA
3

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

CNM: 157776.2.0016475-48

do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$169.186,44**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$169.186,44**, guia nº2753213. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42034 KDC.

AV - 19 - M - 16475 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº111112, aos **10/03/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-18. Averbação concluída aos 14/03/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 42035 TWS.

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, **14/03/2025**

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\$ 102,61**
Fundrat.....: **R\$ 2,05**
Lei 3217.....: **R\$ 20,52**
Fundperj.....: **R\$ 5,13**
Funperj.....: **R\$ 5,13**
Funarpen.....: **R\$ 6,15**
Selo Eletrônico: **R\$ 2,71**
ISS.....: **R\$ 5,50**
Total.....: **R\$ 149,80**

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

EDUZ 42036 TJD



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>
GAS -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9MWYF-QMLM8-QY8SG-HCFFB>