



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

ENM 093344-2-0259321-83 DATA  
258321 20/08/2018

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,002314972 que corresponderá ao Apartamento 108 do Bloco 08 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 3ª 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: 78,1456m2; Área Real Privativa Coberta Padrão: 41,1900m2; Área Real de Uso Comum: 36,9556m2. 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/ME 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, Lª3091, 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, Lª3041, 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 - 258321 - GRAVAME:** De conformidade com o disposto no

Continua no verso

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saes

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.

Melanie M. C. Siqueira  
 Oficial de Registro de Imóveis  
 Matr. 9115488

**AV - 2 - M - 258321 - 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 assume 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 e 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.

Melanie M. C. Siqueira  
 Oficial de Registro de Imóveis  
 Matr. 9115488

**AV - 3 - M - 258321 - 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

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPE EDUARDO AFONSO MARCOS DA SILVA - 18/03/2024 17:33

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 01991f22-560c-498b-b092-af63da927136

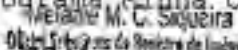



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

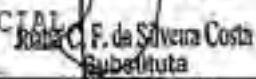
RIO DE JANEIRO - RJ  
Livro nº 2

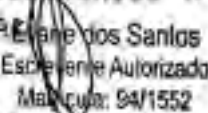
CNM: 093344.2.0358321-42  
MATRÍCULA: 258321 DATA: 20/08/2018

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   
Valdir M. C. Siqueira  
Oficial Substituto do Registro de Imóveis  
RPA - RJ - Matr.: 8410468

**AV - 4 - M - 258321 - 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   
Valdir M. C. Siqueira  
Oficial Substituto do Registro de Imóveis  
RPA - RJ - Matr.: 8410468

**R - 5 - M - 258321 - 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/ME 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 EC2H 67412 DEB). Rio de Janeiro, RJ, 13/05/2019. O OFICIAL   
João C. F. de Silveira Costa  
Substituto  
Matr.: 8417810

**AV - 6 - M - 258321 - 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 30/10/2019, que hoje se arquivou. (Prenotação nº 686314 de 28/11/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDDO 56998 MVM). Rio de Janeiro, RJ, 04/12/2019. O OFICIAL   
Eliane dos Santos  
Escriturante Autorizada  
Matrícula: 94/1552

**R - 7 - M - 258321 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de  
Continua no verso...

www.registradores.onr.org.br


Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado




Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPE EDUARDO AFONSO MARCOS DA SILVA - 18/03/2024 17:33

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 01991f22-560c-498b-b092-af63da927136


30/10/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **LUIS FELIPPE RAMUCH DE OLIVEIRA**, bombeiro e instalador de gás, água, esgoto e semelhantes, identidade nº246942338, expedida pelo SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 151.780.497-30 e sua esposa **SHARON DA COSTA SANTOS RAMUCH DE OLIVEIRA**, administrador, identidade nº266156306, expedida pelo SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 148.134.397-13, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$171.307,43 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$11.788,73, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$2.585,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2292879. (Prenotação nº686314, em 28/11/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDDO 56999 GHE). Rio de Janeiro, RJ, 04/12/2019. O

OFICIAL  dos Santos  
Escritor Autorizado  
Matrícula: 941552

**AV - B - M - 258321 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 30/10/2019, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite aos compradores **LUIS FELIPPE RAMUCH DE OLIVEIRA** e sua mulher **SHARON DA COSTA SANTOS RAMUCH DE OLIVEIRA** já qualificados, 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 nº686314 de 28/11/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDDO 57000 GAV). Rio de Janeiro, RJ, 04/12/2019. O

OFICIAL  dos Santos  
Escritor Autorizado  
Matrícula: 941552

**R - 9 - M - 258321 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 30/10/2019, 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 ECONÔMICA 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\$137.045,94, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 22/11/2019, no valor de R\$890,46, à taxa nominal de 6,5000%a.a., efetiva de 6,6971%a.a. e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº686314, de 28/11/2019) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDDO 57001 QPJ). Rio de Janeiro, RJ, 04/12/2019. O

OFICIAL  dos Santos  
Escritor Autorizado  
Matrícula: 941552

**AV - 10 - M - 258321 - RERRATIFICAÇÃO:** Pelo requerimento de 08/10/2020 e conforme Termo de Rerratificação do termo de urbanização nº007/2018- de 19/05/2020, 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

Segue às fls 3

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPPE EDUARDO AFONSO MARCOS DA SILVA - 18/03/2024 17:33

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 01991f22-560c-498b-b092-af63da927136



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNN:093344.2.0258321-B2DATA  
258321 20/08/2018

fls. 3  
Cont. das fls. V.

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 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 nº 007/2018, 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 nº 6830 de 22/08/1990, sobre o débito ajuizado, incidindo honorários de advogado de 20% (vinte por cento), ficando as demais cláusulas inalteradas. **(Prenotação nº 695660 de 13/10/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDMV 71780 YHS)**, Rio de Janeiro, RJ, 27/10/2020. O OFICIAL

Ulisses da Silva Caetano  
Matr. nº 94/10046  
Escritório Autorizado

**AV - 11 - M - 258321 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 27/04/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 25/0147/2021, de 16/04/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o Processo nº 02/280045/2017, 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 nº 41/2013, publicado no D.O.E. em 21.06.2013. **(Prenotação nº 700228 de 03/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica, nº EDTB 38859 LWY)**, Rio de Janeiro, RJ, 17/05/2021. O OFICIAL

Ulisses da Silva Costa  
Oficial Substituto

**AV - 12 - M - 258321 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº 2507, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula **(Prenotação nº 700544 de 14/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nº EDTB 42169 QJC)**, Rio de Janeiro, RJ, 25/05/2021. O OFICIAL

Ulisses da Silva Costa  
Oficial Substituto  
Matr. nº 94/7010

**AV - 13 - M - 258321 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fidejussório, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MP sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº 419083/2023

Continua no verso

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Esse documento foi assinado digitalmente por FELLIPPE EDUARDO AFONSO MARCOS DA SILVA - 18/03/2024 17:33

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 01991122-560c-498b-b092-af63da927136

de 09/10/2023, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado '**NEGATIVO**' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante LUIS FELIPPE RAMUCH DE OLIVEIRA, CPF/MF sob o nº 151.780.497-30, e sua mulher SHARON DA COSTA SANTOS RAMUCH DE OLIVEIRA, CPF/MF sob o nº 148.134.397-13, Publicados em 08/12/2023, 11/12/2023 e 12/12/2023, para purga da mora objeto desta matrícula, nos termos do artigo 26 parágrafo 4º da Lei 9514/97.  
Prenotação nº**720675** de 10/10/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 34477 OYC. Ato concluído aos 15/01/2024 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 14 - M - 258321 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 21/02/2024, 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). Imposto pago pela guia nº2659996, em 16/02/2024.  
Prenotação nº**725068** de 23/02/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 02093 HID. Ato concluído aos 15/03/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

**AV - 15 - M - 258321 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.  
Prenotação nº**725068** de 23/02/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 02094 DPX. Ato concluído aos 15/03/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

# CERTIFICA...

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, 18/03/2024. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 17:03h.

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\$ 3,92	R\$ 5,26	R\$ 2,59	R\$ 141,13

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

**EDUT 02095 CNW**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

RAF-