



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
44217

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0044217-48

IMÓVEL: Apartamento 502, do bloco 3, empreendimento denominado "West Garden Residencial", a ser construído sob o nº 1.168 da Estrada da Posse, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa coberta padrão de 44,9300m²** e, somada à comum, **área total de 68,8444m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,004874646**, do terreno, com área de 8.030,51m². O empreendimento terá 80 vagas de estacionamento não cobertas, destinadas à automóveis de passeio vinculadas de forma indistinta e indeterminada, e ainda local para guarda de 70 motocicletas, situados no pavimento térreo. Cada 01 das 200 unidades terá o direito a guarda de 01 motocicleta, no local destinado a essa finalidade, respeitando a ordem de chegada. -x-x

PROPRIETÁRIA: MRI 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 19, sala 302, Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.627.400/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a SP-EX Posse Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 08/12/2017, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7635, fls. 123/124, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 22.518, em 07/05/2018, o memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 22.518, em 03/12/2019, e a revalidação do memorial averbada sob o AV-7 da citada matrícula, em 05/10/2020. Matrícula aberta aos 08/10/2020, por FL.

AV - 1 - M - 44217 - 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 08/10/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 44217 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-6 da matrícula 22.518, em 03/12/2019, que pelo Instrumento Particular de 06/05/2019, 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 08/10/2020, por HSL.

R - 3 - M - 44217 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 57039, aos 19/04/2021. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 08/03/2021, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação/Programa Casa Verde e Amarela, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, e do art. 9º, da Medida Provisória nº 996/2020, a proprietária **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$144.000,00**, a **DIEGO GONÇALVES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, vendedor, inscrito no RG sob o nº 24.133.662-7, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 145.504.757-06, residente e domiciliado na Avenida Bem-te-vi, nº 9, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$28.784,36 recursos próprios; R\$24.700,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$10.637,24 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$79.878,40 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\$148.532,41**, certificado declaratório de isenção nº 2385260 (Lei nº 5065/2009). Registro concluído aos 21/05/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 01219 KII.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G43LT-JNALY-QP8GK-HTD6M>



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
44217

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0044217-48

AV - 4 - M - 44217 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **57039**, aos **19/04/2021**. Em virtude do instrumento particular de 08/03/2021, objeto do R-3, nos termos da regulamentação do Conselho Curador do FGTS, fica averbado que o imóvel desta matrícula somente poderá ser objeto de nova negociação com utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 21/05/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 01220 TAJ.

R - 5 - M - 44217 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **57039**, aos **19/04/2021**. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, 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 nº00.360.305/0001-04, em garantia de dívida de **R\$79.878,40**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5939% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$423,22, com vencimento para 09/04/2021. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 21/05/2021, por Fabio Lima, Mat. TJRJ 94-19814. Selo de fiscalização eletrônica nº EDTF 01221 PPL.

R - 6 - M - 44217 - HIPOTECA: Prenotação nº **58618**, aos **08/06/2021**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário, datado de 26/01/2021, 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\$1.477.636,44** para construção do empreendimento "West Garden - 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\$144.000,00. Demais condições constantes do título. Registro concluído aos 14/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 03577 YNC. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 7 - M - 44217 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº **58618**, aos **08/06/2021**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-6, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 26/01/2021, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 14/06/2021, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDTF 03589 ZDE.

AV - 8 - M - 44217 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **74438**, aos **13/10/2022**. Pelo requerimento de 10/10/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0447/2022, datada de 11/10/2022, de acordo com o processo nº 02/270023/2008, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 11/10/2022. 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 05/12/2022, por Honima Lima,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G43LT-JNALY-QP8GK-HTD6M>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
44217

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0044217-48

Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 67777 MCM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 9 - M - 44217 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº74647, aos 19/10/2022. Foi registrada em 05/12/2022, no Registro Auxiliar sob o nº523, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 05/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 67943 MRX.

AV - 10 - M - 44217 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº112196, aos 01/04/2025. Pelo requerimento de 31/03/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **DIEGO GONÇALVES DE SOUZA**, 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 04/06/2025, 05/06/2025 e 06/06/2025, 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 08/07/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 73225 MTG.

AV - 11 - M - 44217 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº 128283, aos 05/03/2026. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº579675/2025, em 5 de Agosto de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-10. Averbação concluída aos 24/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 98566 OKJ.

AV - 12 - M - 44217 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 128283, aos 05/03/2026. Pelo requerimento de 05/03/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **DIEGO GONÇALVES DE SOUZA**, 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 21/05/2026, 22/05/2026 e 25/05/2026, 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 24/06/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 98567 GVW.

AV - 13 - M - 44217 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº136570, aos 23/07/2026. 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 nº3.457.051-5, e CL (Código de Logradouro) nº03.527-9. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61135 ZCF.

AV - 14 - M - 44217 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº136570, aos 23/07/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61136 HCE.

AV - 15 - M - 44217 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº136570, aos 23/07/2026. Pelo requerimento de 22/07/2026, 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**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G43LT-JNALY-QP8GK-HTD6M>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

MATRÍCULA
44217

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0044217-48

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: **R\$154.148,66**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$158.389,42**, certificado declaratório de isenção nº2985814 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61137 CAZ.

AV - 16 - M - 44217 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **136570**, aos **23/07/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-15. Averbação concluída aos 30/07/2026, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 61138 SPE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G43LT-JNALY-QP8GK-HTD6M>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

12º Registro de Imóveis do
Rio de Janeiro - RJ

Av. Maria Teresa, nº 260 - Plaza Office
Campo Grande - RJ - CEP.: 23.050-160
tel.: (21) 3217-2030 - www.registrodeimoveis.org.br/12rj

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, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 30/07/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins	
Emolumentos: R\$ 124,08 Fundrat..... R\$ 2,48 Lei 3217..... R\$ 24,81 Fundperj..... R\$ 10,54 Funperj..... R\$ 10,54 Funarpen..... R\$ 7,44 FUNPGALERJ: R\$ 1,24 FUNPGT: R\$ 1,24 FUNDAC: R\$ 1,24 Selo Eletrônico..... R\$ 3,27 ISS..... R\$ 6,66 Total..... R\$ 193,54	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFDX 61139 JUL  Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G43LT-JNALY-QP8GK-HTD6M>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

