



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
63020

Ficha  
1

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

CNM: 157776.2.0063020-93

**IMÓVEL:** Apartamento 401, do bloco 05, da Estrada Rio São Paulo nº 4.355, empreendimento denominado "Park Riviera do Sol", Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 44,72m<sup>2</sup>, que corresponde à fração ideal de 0,004928051, do respectivo terreno por lote 02, do PAL 47.672, com área de 10.023,68m<sup>2</sup>. O empreendimento possui 167 vagas de garagem descobertas, com capacidade para veículos de médio e pequeno porte, não sendo vinculadas as vagas as unidades autônomas. -x-x-

**PROPRIETÁRIO:** KELLY DE ARAUJO RIBEIRO, brasileira, solteira, supervisora, inscrita no CPF/MF sob o nº 097.776.977-16, residente e domiciliada nesta cidade. -x-x-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 220474, 4º Registro de Imóveis. Construção averbada sob o AV-9 da matrícula 220474, com habite-se. Matrícula aberta aos 14/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 1 - M - 63020 - GRAVAME:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-19 da matrícula 148, em 27/06/2011, no AV-1 da matrícula 209.337A, em 01/08/2011 e no AV-1 da matrícula 220474, em 28/06/2012, que em caso de loteamento do lote desta matrícula, deverá ser doado ao Município do Rio de Janeiro, uma área de 6.340,65m<sup>2</sup>, correspondente a 6% + 2% da área de 79.258,16m<sup>2</sup> para atender aos artigos 52 e 54 do RPT do Decreto nº3.800/70. Em 14/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 2 - M - 63020 - AFETAÇÃO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-8 da matrícula 209.337A, em 14/05/2012 e sob o AV-4 da matrícula 220.474, em 28/06/2012, que pelo Instrumento Particular de 18/04/2012, verifica-se que MRV Engenharia e Participações S/A e Construtora Novolar LTDA, submeteram 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 das incorporadoras. Comprometem-se as incorporadoras, diante de tal regime de afetação, a vinculação de receitas, mediante as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficando vinculadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Em 14/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 3 - M - 63020 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-8 da matrícula 220474 em 26/08/2014, que pelo instrumento particular de 22/04/2014, o imóvel desta matrícula foi ALIENADO FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de **RS100.753,60**, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, à taxa efetiva de 5,1163% a.a e nas demais condições constantes do título. Em 14/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**AV - 4 - M - 63020 - CONVENCÃO DE CONDOMÍNIO:** Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-10 da matrícula 220.474, em 07/02/2018, que foi registrada neste ofício em 18/09/2017, no Registro Auxiliar sob o nº 132 do Lº3A, protocolada sob o nº 15494, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 14/04/2023, por Fabio Marrocos, Mat. TJRJ 94-12227.

**R - 5 - M - 63020 - PENHORA:** Prenotação nº 103720, aos 18/09/2024. Pelo Ofício nº174/2024/OF, e Termo de Penhora expedidos em 16/08/2024, pela 7ª Vara Cível Regional de Campo Grande, nesta cidade, extraídos dos autos de Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício nº0022698-98.2019.8.19.0205, ajuizada por **CONDOMÍNIO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/957Q2-BBKRS-D38AK-YEYEX>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)

MATRÍCULA  
63020

FICHA  
1-v

CNM: 157776.2.0063020-93

**PARK RIVIEIRA DO SOL** em face de **KELLY DE ARAUJO RIBEIRO**, já qualificada, o **direito de devedor fiduciante** sobre o **imóvel** desta matrícula foi **PENHORADO** para execução da dívida no valor de **R\$6.039,32**. Registro concluído aos 24/10/2024, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 10731 ZSA.

**AV - 6 - M - 63020 - INTIMAÇÃO**: Prenotação nº116059, aos **23/06/2025**. Pelo requerimento de 18/06/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação da devedora **KELLY DE ARAUJO RIBEIRO**, 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 29/08/2025, 01/09/2025 e 02/09/2025, 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 30/09/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 52419 AYG.

**AV - 7 - M - 63020 - INSCRIÇÃO E CL**: Prenotação nº124411, aos **05/12/2025**. 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 nº3.308.485-6, e CL (Código de Logradouro) nº03.707-7. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09166 AKO.

**AV - 8 - M - 63020 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO**: Prenotação nº124411, aos **05/12/2025**. 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 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09167 VHU.

**AV - 9 - M - 63020 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Prenotação nº124411, aos **05/12/2025**. Pelo requerimento de 01/12/2025, 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 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\$144.172,90**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$144.172,90**, certificado declaratório de isenção nº2885364 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09168 BJS.

**AV - 10 - M - 63020 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: Prenotação nº124411, aos **05/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-9. Averbação concluída aos 16/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 09169 SFY.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/957Q2-BBKRS-D38AK-YEYEX>



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](http://www.registrodeimoveis.org.br/12rj)


Valide aqui  
este documento

**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.

Certifico mais que há prenotação relativa ao imóvel, Protocolo(s): Prot. 108536, Requerimento, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Referente a ABERTURA DE MATRICULA - Apresentante: Creditor Cobranças Ltda

Rio de Janeiro, 16/12/2025

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

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: <b>R\$ 108,60</b> Fundrat.....: <b>R\$ 2,17</b> Lei 3217.....: <b>R\$ 21,72</b> Fundperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funperj.....: <b>R\$ 5,43</b> Funarpen.....: <b>R\$ 6,51</b> Selo Eletrônico.....: <b>R\$ 2,87</b> ISS.....: <b>R\$ 5,83</b></p> <p>Total.....: <b>R\$ 158,56</b></p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p><b>EFAW 09170 YNH</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em: <a href="http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico">http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</a></p>
--	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/957Q2-BBKRS-D38AK-YEYEX>