



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
14195

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0014195-98

IMÓVEL: Apartamento 408, do bloco 01, empreendimento denominado "Park Riviera do Sol", à Estrada Rio São Paulo nº4355, Campo Grande, Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 44,35m², e sua correspondente fração ideal de 0,004887279 do terreno designado por lote 02, do PAL 47.672. 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

PROPRIETÁRIAS: MRV ENGENHARIA PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, e CONSTRUTORA NOVOLAR S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ sob o nº 03.633.447/0001-96. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido em maior porção parte por compra a Haroldo Custódio de Faria, pela escritura de 28/12/2007, do 14º Ofício, LºSCG-856, às fls. 193, registrada no 4º Registro de Imóveis, sob o R-15 da matrícula 148 em 04/04/2008, rerratificada pela escritura de rerratificação de 14/08/2008, do 14º Ofício de Notas, LºSCG-873, às fls. 120, averbada sob o AV-16 da citada matrícula, em 17/10/2008 e parte por extinção de condomínio feita a Haroldo Custodio de Faria, conforme escritura de 26/09/2011, do 12º Ofício de Notas, Lº3273, às fls.150, registrada sob o R-4 da matrícula 209.337A, em 15/02/2012, aditada pela escritura de 21/12/2011, do 12º Ofício de Notas, Lº3273, às fls.196/197, averbada sob o AV-5 da citada matrícula em 15/02/2012 e o memorial de incorporação registrada sob o R-6 da citada matrícula, em 15/02/2012, e a construção averbada sob o AV-6 da matrícula 220.179, em 23/12/2015, tendo sido o habite-se concedido em 10/07/2015. Matrícula aberta aos 03/05/2017, por FL.

AV - 1 - M - 14195 - 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 220.179, 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 6.340,65m², correspondente a 6% + 2% da área de 79.258,16m² para atender aos artigos 52 e 54 do RPT do Decreto nº3.800/70. Em 03/05/2017, por FL.

AV - 2 - M - 14195 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-7 da matrícula 209.337A, em 15/02/2012 e no AV-3 da matrícula 220.179, em 28/06/2012, que pelo Instrumento Particular de 08/06/2011, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, e declaração de 10/10/2011, o empreendimento do qual o imóvel desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV instituído pela Lei 11977/2009, devendo desta forma serem observados dois critérios para a alienação das unidades que compõem o empreendimento: 1) O Empreendimento se destina exclusivamente, ao atendimento do Público comprador com a renda familiar máxima de 10 salários mínimos, se comprometendo as incorporadoras a não alienar nenhuma unidade a comprador com renda familiar superior, por não se enquadrar no âmbito do PMCMV; 2) O valor de venda das unidades não poderá exceder o valor de R\$170.000,00, se comprometendo as incorporadoras a não alienar nenhuma unidade por valor superior ao declarado. Em 03/05/2017, por FL.

AV - 3 - M - 14195 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-8 da matrícula 209.337A, em 14/05/2012, e no AV-4 da matrícula 220.179, em 28/06/2012, que pelo requerimento de 18/04/2012, verifica-se que MRV Engenharia e Participações S/A e Construtora Novolar LTDA (atualmente Construtora Novolar S/A), na qualidade de incorporadoras do empreendimento do qual a unidade desta matrícula faz parte, resolveram submetê-lo ao Regime de Afetação, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº4.591, de 16/12/1964, com alterações introduzidas pela Lei nº10.931, de 02/08/2004. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, 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, tomando-se incommunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral das

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z6UV-RDRNU-QLXCR-6W9NM>

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
14195

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0014195-98

incorporadoras. Comprometem-se as incorporadoras, diante de tal regime de afetação, à 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 03/05/2017, por FL.

AV - 4 - M - 14195 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-10 da matrícula 209.337A, e no AV-5 da matrícula 220.179, em 28/06/2012, que conforme instrumento particular de mútuo para construção de empreendimento imobiliário de 18/05/2012, o imóvel desta matrícula foi HIPOTECADO à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília-DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04. Em 03/05/2017, por FL.

R - 5 - M - 14195 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº16526, aos 25/04/2017. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/01/2017, 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, as proprietárias **VENDERAM** o **imóvel** objeto desta matrícula, pelo preço de **RS143.941,00**, a **FERNANDO DOS SANTOS RICARDO SILVA**, brasileiro, solteiro, enfermeiro, inscrito no RG sob o nº 06224251641, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 109.495.717-84, residente e domiciliado na Rua Igarapeçu, nº201, bloco 13, Jacarepagua, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$17.238,67 com recursos próprios; R\$5.636,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$6.101,49 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$114.964,84 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: **RS143.941,00**, certificado declaratório de isenção nº2097042 (Lei nº5.065/2009). Registro concluído aos 03/05/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 16601 JVI.

AV - 6 - M - 14195 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº16526, aos 25/04/2017. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 27/01/2017, objeto do R-5, que hoje se arquivou. Averbação concluída aos 03/05/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 16602 QBE.

AV - 7 - M - 14195 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº16526, aos 25/04/2017. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-5 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 03/05/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 16603 IUT.

AV - 8 - M - 14195 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº16526, aos 25/04/2017. Em virtude do instrumento particular de 27/01/2017, objeto do R-5, 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 03/05/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 16604 HNK.

R - 9 - M - 14195 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº16526, aos 25/04/2017. Pelo mesmo instrumento referido no R-5, 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 **RS114.964,84**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z6UV-RDRNU-QLXCR-6W9NM>



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
14195

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0014195-98

quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6409% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$677,15, com vencimento para 25/02/2017. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$153.200,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 03/05/2017, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECAB 16605 DFH.

AV - 10 - M - 14195 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-10 da matrícula 17.644, em 18/09/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, tendo sido atribuídas a esta unidade: **fração ideal de 0,004887279; área privativa de 44,35m²** e, somada à comum, **área total de 61,4173m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Em 18/09/2017, por HSL.

AV - 11 - M - 14195 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **15494**, aos **20/03/2017**. Foi registrada em 18/09/2017, no Registro Auxiliar sob o nº132, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 18/09/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 59238 LIO.

AV - 12 - M - 14195 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **109649**, aos **03/02/2025**. De acordo com a notificação promovida pelo credor, já qualificado, entregue em 11/02/2025, por 1º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, resultando "positiva" foi intimado o devedor **FERNANDO DOS SANTOS RICARDO SILVA**, já qualificado, para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma da legislação vigente. Após a adoção dos procedimentos estabelecidos na Lei 9.514/97, com os respectivos documentos comprobatórios arquivados na serventia, transcorreu o prazo para pagamento **sem a purgação da mora**. Averbação concluída aos 17/03/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUZ 40700 ZCE.

AV - 13 - M - 14195 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **119391**, aos **01/09/2025**. 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 nº562821/2025, em 31 de Janeiro de 2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-12. Averbação concluída aos 17/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 55904 SWL.

AV - 14 - M - 14195 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **119391**, aos **01/09/2025**. Pelo requerimento de 29/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **FERNANDO DOS SANTOS RICARDO SILVA**, 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 17/09/2025, 18/09/2025 e 21/09/2025, 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 17/10/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZW 55905 GDT.

AV - 15 - M - 14195 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **125595**, aos **23/12/2025**. 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 nº3.308.333-8, e CL (Código de Logradouro) nº03.707-7. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Braulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11883 RNJ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z6UV-RDRNU-QLXCR-6W9NM>



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
14195

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0014195-98

AV - 16 - M - 14195 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº125595, aos **23/12/2025**. Pelo requerimento de 25/11/2025, 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: **RS162.531,80**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS162.531,80**, guia nº2894431. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11884 AGO.

AV - 17 - M - 14195 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº125595, aos **23/12/2025**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 26/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 11885 BSS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z6UV-RDRNU-QLXCR-6W9NM>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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.registroidmoveis.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.

Rio de Janeiro, 26/12/2025

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: R\$ 108,60 Fundgrat.....: R\$ 2,17 Lei 3217.....: R\$ 21,72 Fundperj.....: R\$ 5,43 Funperj.....: R\$ 5,43 Funarpen.....: R\$ 6,51 Selo Eletrônico.....: R\$ 2,87 ISS.....: R\$ 5,83</p> <p>Total.....: R\$ 158,56</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFAW 11886 KGY</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9Z6UV-RDRNU-QLXCR-6W9NM>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

