



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
16462

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0016462-87

IMÓVEL: Apartamento 205, 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 Fratucelli 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 - 16462 - 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 - 16462 - 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 - 16462 - 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 incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Em 28/08/2017, por HSL.

AV - 4 - M - 16462 - 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 30664 IAG.

R - 5 - M - 16462 - 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/CQNBK-3SED9-WPZLZ-2SH97>

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
16462

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0016462-87

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 **RS21.102.153,29** 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\$159.000,00. 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 - 16462 - DEMOLIÇÃO: 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 nº**130, 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 - 16462 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**28884**, aos **03/08/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 30/04/2018, 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 **RS163.998,00**, a **THADEU JOSÉ LIMA NASCIMENTO**, operador de telemarketing, inscrito no RG sob o nº 26.411.662-5, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 142.898.347-36, e seu cônjuge **MARCONDES NASCIMENTO LIMA**, supervisor, inscrita no RG sob o nº 20.292.958-4, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 104.858.527-13, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Padre Cezare Vegezze, nº575, Centro, Itaguaí/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$23.979,83 com recursos próprios; R\$3.282,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$15.098,57 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$121.637,60 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: **RS163.998,00**, certificado declaratório de isenção nº2193262 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 14/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 39705 DKJ.

AV - 8 - M - 16462 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**28884**, aos **03/08/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 30/04/2018, objeto do R-7, que hoje se arquivava. Averbação concluída aos 14/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECPZ 39706 WTG.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CQNBK-3SED9-WPZLZ-2SH97>

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
16462

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0016462-87

AV - 9 - M - 16462 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº **28884**, aos **03/08/2018**. Em virtude do instrumento particular de 30/04/2018, 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 utilização de recursos do FGTS depois de decorridos, no mínimo, 03 anos da última transação. Averbação concluída aos 14/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 39707 RZD.

R - 10 - M - 16462 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **28884**, aos **03/08/2018**. 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\$121.637,60**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 6,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$792,08, com vencimento para 01/06/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$159.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 14/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECPZ 39708 RTH.

AV - 11 - M - 16462 - 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 nº 123, 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 direitos 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CQNBK-3SED9-WPZLZ-2SH97>



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
16462

FICHA
2-v

CNM: 157776.2.0016462-87

rubricada pelos adquirentes e o vendedor."Averbação concluída aos 20/09/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 44443 WKP.

AV - 12 - M - 16462 - 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 - 16462 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **125117**, aos **17/12/2025**. Pelo requerimento de 17/12/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **THADEU JOSE LIMA NASCIMENTO**, e sua mulher **MARCONDES NASCIMENTO LIMA**, ambos 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 02/03/2026, 03/03/2026 e 04/03/2026, 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 02/04/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 78785 IGU.

AV - 14 - M - 16462 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº **132383**, aos **11/05/2026**. 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 nº3.415.861-8, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 15/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 25770 PJQ.

AV - 15 - M - 16462 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº **132383**, aos **11/05/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do 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 15/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 25771 GTU.

AV - 16 - M - 16462 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **132383**, aos **11/05/2026**. Pelo requerimento de 08/05/2026, 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 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\$169.421,72**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$169.421,72**, certificado declaratório de isenção nº2949015 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 15/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 25772 UQP.

AV - 17 - M - 16462 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **132383**, aos **11/05/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 15/05/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCV 25773 ATH.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CQNBK-3SED9-WPZLZ-2SH97>

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

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, 15/05/2026

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 EFCV 25774 RKB  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/CQNBK-3SED9-WPZLZ-2SH97>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

