



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0258706-91

MATRÍCULA

DATA

258706

13/03/2019

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPEWQ7JNPW-4GFH5-CDYX

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00339 que corresponderá ao Apartamento 502 do Bloco 07 ( com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº192) do Prédio a ser construído sob o nº397 pela Rua Aporuna, do Empreendimento denominado "RESIDENCIAL Riviera", a ser construído no terreno designado por Lote 14 da Quadra 2 do PAL 5822, com área construída/edificada de 14.507,94m2 e área total construída de 14.507,94m2, na Freguesia de Santa Cruz, medindo o terreno no todo 60,00m de frente para a Rua Aporuna, 50,00m de extensão na linha dos fundos, 316,00m à direita e 292,00m à esquerda, confrontando à direita com os lotes 06, 07 e 08, da Imobiliária Comercial Vieira Sobrinho S.A ou sucessores, 09, 10 e 11 de Antonio Moyses Teixeira Braga ou sucessores, 12 da referida Imobiliária e 13 reservado para a Igreja, à esquerda com o lote 15, também de Antonio Moyses Teixeira Braga ou sucessores, e nos fundos com terrenos de propriedade de José Correia Teixeira ou sucessores; tendo o referido imóvel: Área Privativa Total de 58,21m2; Área de Uso comum de 7,7481; Área Real Real de 65,9581. Possuindo o empreendimento 212 vagas de veículos.....**

**PROPRIETÁRIA/INCORPORADORA: RESIDENCIAL RIVIERA INCORPORAÇÕES SPE LTDA,** com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.825.080/0001-48. Adquirida a fração do terreno do casal de PRISCILLA CUNHA PROTASIO, conforme escritura de 08/02/2019, do 1º Ofício de Notas desta cidade, Lº5669, fls.127/128, registrada sob o 13 da matrícula 55499 em 27/02/2019, memorial de incorporação registrado sob o R-14 da citada matrícula.....

**AV - 1 - M - 258706 - GRAVAME:** De conformidade com o disposto no 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 Matriculada nº 94-23848 no que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O **OFICIAL**

**AV - 2 - M - 258706 - AFETAÇÃO:** Consta averbado sob o AV-15 da matrícula 55499 em 13/03/2019 que: Pelo Requerimento de 08/02/2019, a proprietária, já qualificada, 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. Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O **OFICIAL**.

Continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPEWQ7JNPW-4GFH5-CDYX>

CNM: 093344.2.0258706-91

Matheus Alves da Conceição

Escrevente

Matrícula: 94-23848

**AV - 3 - M - 258706 - ENQUADRAMENTO:** Consta averbado sob o AV-16 da matrícula 55499 em 13/03/2019 que: De acordo com Requerimento de 08/02/2019 e declaração de enquadramento da Caixa Econômica Federal datada de 22/03/2017, 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 11.977/2009. Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O

Matheus Alves da Conceição  
Escrevente  
Matrícula: 94-23848

**AV - 4 - M - 258706 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada na Ficha Auxiliar nº2494, a Convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. (Prenotação nº678271 de 13/02/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECWP 29359 UWV). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019.

Matheus Alves da Conceição  
Escrevente  
Matrícula: 94-23848

**R - 5 - M - 258706 - HIPOTECA:** Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo, para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças datado de 09/09/2019, a proprietária 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/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento do empréstimo e demais obrigações assumidas no citado contrato, sendo o valor do financiamento de R\$20.275.157,73; Valor da Garantia Hipotecária no valor de R\$41.789.000,00 (incluído nestes valores outros imóveis); Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total de Construção/Legalização: 36 meses; Prazo Total de Amortização: 24 meses, à taxa nominal de 8.0000%a.a., efetiva de 8.3000%a.a. e demais condições constantes do título. (Prenotação nº684275 de 26/09/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDDO 56246 WEQ). Rio de Janeiro, RJ, 08/10/2019. O

Matheus Alves da Conceição  
Escrevente  
Matrícula: 94-23848

**AV - 6 - M - 258706 - 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 22/11/2019, que hoje se arquivava. (Prenotação nº687863 de 26/12/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDHH 43682 XXD). Rio de Janeiro, RJ, 09/01/2020. O

Matheus Alves da Conceição  
Escrevente  
Matrícula: 94-23848

**R - 7 - M - 258706 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 22/11/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **JOSUMAR DE LIMA GUEDES JUNIOR**, brasileiro, promotor de vendas, solteiro, identidade nº120445424, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº087.871.887-75, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$142.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$5.193,91, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$16.586,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2295819. (Prenotação nº687863, em 26/12/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDHH 43683 MNK). Rio de Janeiro, RJ, 09/01/2020.

Matheus Alves da Conceição  
Escrevente  
Matrícula: 94-23848



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4 Livro nº 2 - Registro Geral

CNM-093344.2.0258706-91

MATRÍCULA

DATA

258706

13/03/2019

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPEWQ7JNPW-4GFH5-CDYX

**AV - 8 - M - 258706 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 22/11/2019, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **JOSUMAR DE LIMA GUEDES JUNIOR**, já qualificado, negociar 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 nº687863 de 26/12/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDHH 43684 AGV)**. Rio de Janeiro, RJ, 09/01/2020. O OFICIAL Escrivão Matrícula: 94-2384R

**R - 9 - M - 258706 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 22/11/2019, o adquirente do R-7, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à CAIXA ECONOMICA 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\$101.636,26, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/12/2019, no valor de R\$550,28, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº687863, de 26/12/2019) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDHH 43685 NEL)**. Rio de Janeiro, RJ, 09/01/2020. O OFICIAL Escrivão Matrícula: 94-2384R

**AV - 10 - M - 258706 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 11/03/2021, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº25/0101/2021, de 02/03/2021, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº02/270008/2018, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 02/03/2021. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 ( **Prenotação nº699068 de 12/03/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDOH 32158 FRS)**. Rio de Janeiro, RJ, 12/04/2021. O OFICIAL Escrivão Matrícula: 94-2384R

**AV - 11 - M - 258706 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº542114/2024 de 18/11/2024, 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(a) devedor(a) fiduciante **JOSUMAR DE LIMA GUEDES JUNIOR**, CPF/MF sob o nº 087.871.887-75, Publicados em 08/04/2025, 09/04/2025 e 10/04/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. **Prenotação nº733798 de 21/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEUO 32885 QTK. Ato concluído aos 26/05/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).**

**AV - 12 - M - 258706 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WPEWQ-7JNPW-4GFH5-CDYX>

CNM: 093344.2.0258706-91

de 22/07/2025, 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**, 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 isento pela guia nº2844866.

Prenotação nº**741503** de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 50576 ZAP. Ato concluído aos 01/09/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 258706 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Com fulcro no Artigo 1488, do CNGCJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº**741503** de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 50577 GDZ. Ato concluído aos 01/09/2025 por Diego Mattos (94/14146).

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](http://www.4rgirj.com.br). Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 02/09/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 11:09h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 108,60	R\$ 2,17	R\$ 21,72	R\$ 5,43	R\$ 5,43	R\$ 6,51	R\$ 5,83	R\$ 2,87	R\$ 158,56

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

EEXF 50578 IHT



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

EFS-