



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344.2.0258721-46

MATRÍCULA
258721

DATA
13/03/2019

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00326 que corresponderá ao Apartamento 401 do Bloco 08 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 43,21m²; Área de Uso comum de 7,4343; Área Real Real de 50,6443.** 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 - 258721 - 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 registral, no que tange à sua conclusão. Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O OFICIAL

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escrivente
Mat.: 94-24150

AV - 2 - M - 258721 - 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

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escrivente
Mat.: 94-24150

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/596M2-NGCB7-X4D98-PMRF6>

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

CNM: 093344.2.0258721-46

AV - 3 - M - 258721 - 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 OFICIAL.

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escritor
Mat.: 94-24150

AV - 4 - M - 258721 - 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 29374 UZR). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O OFICIAL.

R - 5 - M - 258721 - 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/Regularização: 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 56261 SLO). Rio de Janeiro, RJ, 08/10/2019. O OFICIAL.

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escritor
Mat.: 94-24150

AV - 6 - M - 258721 - 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 02/07/2020, que hoje se arquiva. (Prenotação nº694454 de 24/08/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 18849 UJR). Rio de Janeiro, RJ, 03/09/2020. O OFICIAL.

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escritor
Mat.: 94-24150

R - 7 - M - 258721 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 02/07/2020, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **SUELANI NAGARI DE BRITO NICOLAU**, auxiliar de serviços gerais, identidade nº242689636, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 129.470.217-38 e seu marido **HELIO BERNARDO LUCAS NICOLAU**, identidade nº207223157, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº104.812.287-56, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$135.000,00 (sendo com utilização dos recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$38.473,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2327893. (Prenotação nº694454, em 24/08/2020) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDLL 18850 GFH). Rio de Janeiro, RJ, 03/09/2020. O OFICIAL.

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escritor
Mat.: 94-24150

Segue às fls.2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/596M2-NGCB7-X4D98-PMRF6>



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0258721-46

MATRICULA

258721

DATA

13/03/2019

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/596M2-NGCB7-X4D98-PMRF6>

R - 8 - M - 258721 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular datado de 02/07/2020, os adquirentes do R-7, deram a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA 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\$69.824,25, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 03/08/2020, no valor de R\$371,18, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº694454, de 24/08/2020) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDLL 18851 KNN). Rio de Janeiro, RJ, 03/09/2020. O OFICIAL

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escriturante
Mat. 94-24150

AV - 9 - M - 258721 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 11/03/2020, 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 nºEDPO 45291 SXS). Rio de Janeiro, RJ, 12/04/2021. O OFICIAL

Roberta Ribeiro de Oliveira
Escriturante
Mat. 94-24150

AV - 10 - M - 258721 - CANCELAMENTO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: 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 nº459341/2024 de 04/03/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. Prenotação nº725036 de 23/02/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEDUT 01392 EOT. Ato concluído aos 11/03/2024 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 11 - M - 258721 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: 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 nº541593/2024 de 20/12/2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. Prenotação nº733761 de 21/11/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEQJ 25000 XEN. Ato concluído aos 14/01/2025 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 12 - M - 258721 - INTIMAÇÃO: De acordo com o Ofício nº599254/2025, de 10/06/2025, promovido pela credora (o) já qualificada, foi intimado (a) o(a) devedor(a) **SUELANI NAGARI DE BRITO NICOLAU**, CPF/MF sob o nº

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 093344.2.0258721-46

129.470.217-38, e seu marido **HELIO BERNARDO LUCAS NICOLAU**, CPF/MF sob o nº 104.812.287-56, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº**740232** de 11/06/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 51258 VQI. Ato concluído aos 03/09/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 13 - M - 258721 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 10/04/2026, 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). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº2940823.
Prenotação nº749435 de 29/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98766 SED. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Clinger Esteves de Oliveira Brasil, Escrevente, Mat. TJRJ 94/20454. - - - - -

AV - 14 - M - 258721 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
Prenotação nº749435 de 29/04/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEEZR 98767 ODZ. Ato concluído aos 19/05/2026. Assinado digitalmente por Clinger Esteves de Oliveira Brasil, Escrevente, Mat. TJRJ 94/20454. - - - - -

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, RJ, 21/05/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 10:52h.

Emolumentos.....	R\$124,08	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EEZR 98768 GLG Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/ EFS -
Fundgrat.....	R\$2,48	
Lei 3217.....	R\$24,81	
Fundperj.....	R\$10,54	
Funperj.....	R\$10,54	
Funarpen.....	R\$7,44	
Selo Eletrônico.....	R\$3,27	
Funpgalerj.....	R\$1,24	
Funpgt.....	R\$1,24	
Fundac.....	R\$1,24	
ISS.....	R\$6,66	
Total.....	R\$193,54	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/596M2-NGCB7-X4D98-PMRF6>