



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO - RJ
Livro nº 2

CNM:093344 2.0258803-91

MATRÍCULA

DATA

258803

13/03/2019

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração de 0,00336 que corresponderá ao Apartamento 403 do Bloco 12 (com direito ao uso de uma vaga de garagem de nº160) 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 55,71m²; Área de Uso comum de 7,6742; Área Real Real de 63,3842. 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 - 258803 - 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

Joana C.F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 3417810

AV - 2 - M - 258803 - 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

Joana C.F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 3417810

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KRSG-NRDU6-3MJJJ-KA96W>

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: 093344.2.0258803-91

AV - 3 - M - 258803 - 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 *Joana C. F. da Silva Costa* Substituta Mat. 2417810

AV - 4 - M - 258803 - 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 nºECXP 70772 XUD). Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa* Substituta Mat. 2417810

R - 5 - M - 258803 - HIPOTECA: Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito é 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 56343 BEK). Rio de Janeiro, RJ, 08/10/2019. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa* Substituta Mat. 2417810

AV - 6 - M - 258803 - 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 nºEDPO 45373 MFV). Rio de Janeiro, RJ, 12/04/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa* Substituta Mat. 2417810

AV - 7 - M - 258803 - 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 30/03/2021, que hoje se arquivava. (Prenotação nº700787 de 21/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 43019 BCD). Rio de Janeiro, RJ, 28/05/2021. O OFICIAL *Joana C. F. da Silva Costa* Substituta Mat. 2417810

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KRSG-NRDU6-3MJJJ-KA96W>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM:093344.2.0258803-91

258803

DATA

13/03/2019

fls. 2
Cont. das fls. V.

R - 8 - M - 258803 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 30/03/2021, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **MAURO COSTA LESSA**, brasileiro, auxiliar de escritório, solteiro, CNH nº06327516851, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº126.438.127-19, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$142.000,00. (tendo sido utilizado recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$2.063,05). Isento do pagamento de Imposto de Transmissão conforme guia nº2388453. **(Prenotação nº700787, de 21/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica EDTB 43020 SEL)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/05/2021. O OFICIAL *Silvia Costa*
Oficial Substituta

AV - 9 - M - 258803 - FUNDO DE GARANTIA: Pelo instrumento particular de 30/03/2021, objeto do ato anterior, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite ao comprador **MAURO COSTA LESSA**, 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 nº700787 de 21/05/2021) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDTB 43021 VDO)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/05/2021. O OFICIAL *Silvia Costa*
Oficial Substituta

R - 10 - M - 258803 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo contrato datado de 30/03/2021, os adquirentes deram o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, 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 R\$89.632,60, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 23/04/2021, no valor de R\$500,48, à taxa nominal de 5,00%a.a., efetiva de 5,1161%a.a. e nas demais condições constantes do título. **(Prenotação nº700787, de 21/05/2021) (Selo de fiscalização Eletrônico nºEDTB 43022 ZBQ)**. Rio de Janeiro, RJ, 28/05/2021. O OFICIAL *Silvia Costa*
Oficial Substituta

AV - 11 - M - 258803 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº435534/2023 de 05/12/2023, 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 devedor fiduciante **MAURO COSTA LESSA**, CPF/MF sob o nº 126.438.127-19, Publicados em 15/04/2024, 16/04/2024 e 17/04/2024, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KRSG-NRDU6-3MJJJ-KA96W>

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: 003344.2.0258803-01

Prenotação nº721926 de 06/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 73708 LTY. Ato concluído aos 04/07/2024 por Ulisses Caetano (Mat. TJRJ 94/10046).

AV - 12 - M - 258803 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº613070/2025 de 25/07/2025, 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 MAURO COSTA LESSA, CPF/MF sob o nº 126.438.127-19, Publicados em 28/10/2025, 29/10/2025 e 30/10/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.
Prenotação nº741528 de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXZ 16411 CMH. Ato concluído aos 10/12/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 13 - M - 258803 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo Requerimento de 19/01/2026, 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, 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 nº2914072.
Prenotação nº747188 de 04/02/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAE 04347 CRI. Ato concluído aos 22/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 14 - M - 258803 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.
Prenotação nº747188 de 04/02/2026. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAE 04348 WCK. Ato concluído aos 22/06/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KRSG-NRDU6-3MJJJ-KA96W>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2KRSG-NRDU6-3MJJJ-KA96W>

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, 22/06/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:51h.

Emolumentos.....:R\$124,08	Poder Judiciário - TJERJ
Fundgrat.....:R\$2,48	Corregedoria Geral de Justiça
Lei 3217.....:R\$24,81	Selo de Fiscalização Eletrônico
Fundperj.....:R\$6,20	EFAE 04349 BPK
Funperj.....:R\$6,20	
Funarpen.....:R\$7,44	Consulte a validade do selo em:
Selo Eletrônico.....:R\$3,27	http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/
Funpgalerj.....:R\$0,00	RR -
Funpgt.....:R\$0,00	
Fundac.....:R\$0,00	
ISS.....:R\$6,66	
Total.....:R\$181,14	