



Valide aqui  
este documento



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

CNM-093344-2-0258787-12

258787

13/03/2019

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - Fração de 0,00326 que corresponderá ao Apartamento 503 do Bloco 11 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 - 258787 - 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: 9417810

**AV - 2 - M - 258787 - 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: 9417810

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVQC5-VG6EJ-LBGYQ-C6WF2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVQC5-VG6EJ-LBGYQ-C6WFF2>

CNM: 093344.2.0258787-42

78 825

**AV - 3 - M - 258787 - 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 Silveira Costa* Substituta Matr. 9417810

**AV - 4 - M - 258787 - 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 nºECXE 707567 RLS) Rio de Janeiro, RJ, 13/03/2019. O OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa* Substituta Matr. 9417810

**R - 5 - M - 258787 - 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 à **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 a. 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 56327 XWD) Rio de Janeiro, RJ, 08/10/2019. O OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa* Substituta Matr. 9417810

**AV - 6 - M - 258787 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Fica cancelada a hipoteca objeto do R-5 da presente matrícula, face autorização dada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 no requerimento de 27/09/2019, que hoje se arquivou (Prenotação nº685297 de 30/10/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDEQ 55125 BUV) Rio de Janeiro, RJ, 05/11/2019. O OFICIAL *Joana C.F. da Silveira Costa* Substituta Matr. 9417810

**R - 7 - M - 258787 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 27/09/2019, a proprietária já qualificada, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **ANA CLAUDIA CARDOSO DE SANTANNA**, brasileira, vendedora, solteira, identidade nº248170912, expedida pelo SSP/RJ, em 02/10/2006, CPF/MF sob o nº 132.737.947-39, residente Rio de Janeiro/RJ. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$135.000,00 (sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$617,23, e

Segue às fls. 2

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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:093344.2.0258787-42

MATRÍCULA

258787

DATA

13/03/2019

recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$35.295,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº2286357.(Prenotação nº685297, em 30/10/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDEQ 55126 MQK). Rio de Janeiro, RJ, 05/11/2019. O OFICIAL

Adam Fátima Cezar Cordeiro  
Escriturante  
Matrícula: 94-20453

**AV - 8 - M - 258787 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 27/09/2019, objeto do R-7, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **ANA CLAUDIA CARDOSO DE SANTANNA**, já qualificada, 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 nº685297 de 30/10/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºEDEQ 55127 DDZ). Rio de Janeiro, RJ, 05/11/2019. O OFICIAL

Adam Fátima Cezar Cordeiro  
Escriturante  
Matrícula: 94-20453

**R - 9 - M - 258787 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 27/09/2019, a 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\$74.796,93, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano PRICE, vencendo-se a 1ª em 25/10/2019, no valor de R\$396,93, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5939%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº685297, de 30/10/2019) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEDEQ 55128 KXB) . Rio de Janeiro, RJ, 05/11/2019. O OFICIAL

Adam Fátima Cezar Cordeiro  
Escriturante  
Matrícula: 94-20453

**AV - 10 - M - 258787 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 10/03/2021, 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 45357 ENZ). Rio de Janeiro, RJ, 12/04/2021. O OFICIAL

Adam Fátima Cezar Cordeiro  
Escriturante  
Matrícula: 94-20453

**AV - 11 - M - 258787 - INTIMAÇÃO VIA EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, através do Ofício nº435624/2023 de 05/12/2023, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "NEGATIVO" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVQC5-VG6EJ-LBGYQ-C6WFF2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr





Valide aqui  
este documento

CNM: 093344.2.0258787-42

do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante **ANA CLAUDIA CARDOSO DE SANTANNA, CPF/MF sob o nº132.737.947-39**, Publicados em 01/04/2023, 02/04/2023 e 03/04/2023, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**722016** de 06/12/2023. Selo de fiscalização eletrônica nºEEJQ 72839 YHF. Ato concluído aos 05/07/2024 por Adam Cordeiro (Mat. TJRJ 94/20453).

**AV - 12 - M - 258787 - INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº554555/2024 de 27/12/2024, 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 **ANA CLAUDIA CARDOSO DE SANTANNA, CPF/MF sob o nº 132.737.947-39**, Publicados em 14/05/2025, 15/05/2025 e 16/05/2025, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº**735323** de 27/12/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEEVA 28370 HBW. Ato concluído aos 12/06/2025 por Clinger Brasil (Mat. TJRJ 94/20454).

**AV - 13 - M - 258787 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento 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 nº2844868.

Prenotação nº**741504** de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 49917 JRW. Ato concluído aos 27/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 14 - M - 258787 - 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 nº**741504** de 28/07/2025. Selo de fiscalização eletrônica nºEEXF 49918 SID. Ato concluído aos 27/08/2025 por Diego Mattos (94/14146).

# CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVQC5-VG6EJ-LBGYQ-C6WFF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui  
este documento

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, 29/08/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 12:22h.

| 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 49919 EXJ**



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

EFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HVQC5-VG6EJ-LBGYQ-C6WF2>