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 16665	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0016665-60

IMÓVEL: Apartamento 208, do bloco 07, 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 - 16665 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2° 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 - 16665 - 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 - 16665 - 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 - 16665 - 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 35373 PZG.

R - 5 - M - 16665 - HIPOTECA: Prenotação nº **20198**, aos **18/09/2017**. Prenotação nº **20198**, aos **18/09/2017**. Pelo instrumento particular de abertura de crédito e mútuo para construção de

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGYYA-36JMG-HZT52-798YW

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

empreendimento imobiliário, datado de 22/06/2017, a 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 **R$19.031.838,25** para construção do empreendimento "Park Real Resort - Módulo II". 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 condionado 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 63741 HMO. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73)

AV - 6 - M - 16665 - 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 **nº130, 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 - 16665 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**32923**, aos **03/12/2018**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 29/10/2018, 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 **R$159.705,00,** a **CARLOS ALEXANDRE SANTOS DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, solteiro, recepcionista, inscrito no RG sob o nº 273368969, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 129.678.687-01, e **FERNANDA LOPES BUENO DA SILVA**, brasileira, solteira, recepcionista, inscrita no RG sob o nº 268607496, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 147.180.547-61, residentes e domiciliados na Rua Chumbo, lote 28 quadra 24, Vila Sarapuí, Duque de Caxias/RJ. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$25.092,25 com recursos próprios; R$5.187,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R$5.197,01 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$124.228,74 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: **R$159.705,00**, certificado declaratório de isenção nº2223690 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 11/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 63790 OMO.

AV - 8 - M - 16665 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Prenotação nº**32923**, aos **03/12/2018**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do R-5, face à autorização dada pela credora no instrumento particular de 29/10/2018, objeto do R-7, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 11/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 63791 VOO**.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGYYA-36JMG-HZT52-798YW

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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 16665 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0016665-60

AV - 9 - M - 16665 - FUNDO DE GARANTIA: Prenotação nº**32923**, aos **03/12/2018**. Em virtude do instrumento particular de 29/10/2018, 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 11/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECUE 63792 BTG.

R - 10 - M - 16665 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**32923**, aos **03/12/2018**. 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$124.228,74**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$729,38, com vencimento para 03/12/2018. Origem dos Recursos: FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$159.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 11/12/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº ECUE 63793 AMR**.**

AV - 11 - M - 16665 - 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 nº123, a retificação de convenção de condomínio do imóvel desta matrícula para incluir o Artigo 37 - Parágrafos 1°, 2°, 3°, 49 e 5° 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 direito 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/HGYYA-36JMG-HZT52-798YW

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

rubricada pelos adquirentes e o vendedor."Averbação concluída aos 20/09/2019, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDDV 44646 MPO.

AV - 12 - M - 16665 - 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 - 16665 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **133652**, aos **25/05/2026**. Pelo requerimento de 21/05/2026, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação dos devedores **CARLOS ALEXANDRE SANTOS DA CONCEIÇÃO** e **FERNANDA LOPES BUENO DA SILVA**, ambos já qualificados, 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 21/07/2026, 22/07/2026 e 23/07/2026, 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 20/08/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDX 64583 TEA.

AV - 14 - M - 16665 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**141287**, aos **05/10/2026**. 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 nº3.416.076.2, e CL (Código de Logradouro) nº05.732-3. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07488 BLM.

AV - 15 - M - 16665 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO:Prenotação nº**141287**, aos **05/10/2026**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, 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 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07489 GKE.

AV - 16 - M - 16665 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**141287**, aos **05/10/2026**. Pelo requerimento de 01/10/2026, 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$170.784,30**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$170.784,30**, certificado declaratório de isenção nº3010337 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07490 XGO.

AV - 17 - M - 16665 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **141287**, aos **05/10/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-16. Averbação concluída aos 13/10/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFEW 07491 CVT.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/HGYYA-36JMG-HZT52-798YW

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

Valide aqui
este documento

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, 13/10/2026

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	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico
Emolumentos: **R$ 124,08** Fundgrat.....: **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**	**EFEW 07492 UDY** 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/HGYYA-36JMG-HZT52-798YW

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar