



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
44130

Ficha
1

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

CNM: 157776.2.0044130-18

IMÓVEL: Apartamento **403, do bloco 1**, empreendimento denominado "West Garden Residencial", a ser construído sob o **nº1.168 da Estrada da Posse**, Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, **área privativa coberta padrão de 44,9300m²** e, somada à comum, **área total de 68,8444m²**, que corresponde à **fração ideal de 0,004874646**, do terreno, com área de 8.030,51m². O empreendimento terá 80 vagas de estacionamento não cobertas, destinadas à automóveis de passeio vinculadas de forma indistinta e indeterminada, e ainda local para guarda de 70 motocicletas, situados no pavimento térreo. Cada 01 das 200 unidades terá o direito a guarda de 01 motocicleta, no local destinado a essa finalidade, respeitando a ordem de chegada. -x-x

PROPRIETÁRIA: **MRI 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida das Américas, nº500, bloco 19, sala 302, Barra da Tijuca, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.627.400/0001-00. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido por compra feita a SP-EX Posse Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme escritura de 08/12/2017, do 24º Ofício de Notas desta cidade, Livro 7635, fls. 123/124, registrada neste ofício, sob o R-2 da matrícula 22.518, em 07/05/2018, o memorial de incorporação registrado sob o R-4 da matrícula 22.518, em 03/12/2019, e a revalidação do memorial averbada sob o AV-7 da citada matrícula, em 05/10/2020. Matrícula aberta aos 08/10/2020, por FS.

AV - 1 - M - 44130 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º 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 08/10/2020, por HSL.

AV - 2 - M - 44130 - AFETAÇÃO: Consta averbado neste ofício sob o AV-6 da matrícula 22.518, em 03/12/2019, que pelo Instrumento Particular de 06/05/2019, 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 08/10/2020, por HSL.

R - 3 - M - 44130 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**50926**, aos **22/09/2020**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 14/08/2020, 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 **RS\$144.000,00**, a **THIAGO COSTA PINTO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório, inscrito no RG sob o nº 27.354.181-3, DETRAN/RJ, e no CPF/MF sob o nº 166.157.387-83, residente e domiciliado na Rua Marcorama, nº74, Cosmos, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$33.481,34 recursos próprios; R\$25.233,00 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS na forma de desconto; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R\$85.285,66 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: **RS\$148.532,40**, certificado declaratório de isenção nº2336498 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 19/10/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºEDOI 85909 VJS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAVMV-E767B-NUBAA-V9SJW>



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
44130

FICHA
1-v

CNM: 157776.2.0044130-18

R - 4 - M - 44130 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº50926, aos 22/09/2020. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, 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 **RS\$85.285,66**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R\$475,34, com vencimento para 15/09/2020. Origem dos Recursos: FGTS/União. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$144.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 19/10/2020, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nº EDOI 85910 LWN.

AV - 5 - M - 44130 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº 74438, aos 13/10/2022. Pelo requerimento de 10/10/2022, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação nº25/0447/2022, datada de 11/10/2022, de acordo com o processo nº 02/270023/2008, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se parcial concedido em 11/10/2022. 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 05/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 67777 MCM. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

AV - 6 - M - 44130 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº74647, aos 19/10/2022. Foi registrada em 05/12/2022, no Registro Auxiliar sob o nº523, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 05/12/2022, por Honima Lima, Mat. TJRJ 94-2993. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVA 67856 XPQ.

AV - 7 - M - 44130 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº119192, aos 27/08/2025. Pelo requerimento de 26/08/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **THIAGO COSTA PINTO**, já qualificado, 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 31/10/2025, 03/11/2025 e 04/11/2025, 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 04/12/2025, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFAW 06095 JJB.

AV - 8 - M - 44130 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº126888, aos 02/02/2026. 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 nº3.456.975-6, e CL (Código de Logradouro) nº03.527-9. Averbação concluída aos 06/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86989 AZH.

AV - 9 - M - 44130 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº126888, aos 02/02/2026. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro do objeto do R-3 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-2, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 06/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86990 LOS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAVMV-E767B-NUBAA-V9SJW>



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
44130

FICHA
2

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

CNM: 157776.2.0044130-18

AV - 10 - M - 44130 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº **126888**, aos **02/02/2026**. Pelo requerimento de 15/01/2026, 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: **RS152.391,70**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **RS158.389,42**, certificado declaratório de isenção nº2908209 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 06/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86991 MVS.

AV - 11 - M - 44130 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **126888**, aos **02/02/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-10. Averbação concluída aos 06/02/2026, por Bráulio Martins, Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFBT 86992 YBH.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAVMV-E767B-NUBAA-V9SJW>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr



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, 06/02/2026

A presente certidão foi assinada eletronicamente p/ Sergio Avila Doria Martins - Oficial Registrador.

<p>12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ Oficial Registrador: Dr. Sergio Avila Doria Martins</p> <p>Emolumentos: R\$ 124,08 Fundgrat.....: R\$ 2,48 Lei 3217.....: R\$ 24,81 Fundperj.....: R\$ 6,20 Funperj.....: R\$ 6,20 Funarpen.....: R\$ 7,44 Selo Eletrônico.....: R\$ 3,27 ISS.....: R\$ 6,66</p> <p>Total.....: R\$ 181,14</p>	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico</p> <p>EFBT 86993 OMC</p>  <p>Consulte a validade do selo em: http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico</p>
---	---

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KAVMV-E767B-NUBAA-V9SJW>