



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0670
2324574/0318

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
479355	1

CNM: 089425.2.0479355-43
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

20 de junho de 2023.

IMÓVEL



Apartamento 104 do Bloco 9 do prédio em construção situado na Rua Aloés nº 251, na Freguesia de Guaratiba, e correspondente fração ideal de 0,001926960 do respectivo terreno designado por Lote 1 do PAL 49522 medindo: 183,23m de frente; 220,00m de fundos, confrontando com os lotes 12, 13, 14, 15 e 16; 92,00m à direita; confrontando com os lotes 1, 2, 3, e 4, todos da quadra 7 do PAL 21840 e de propriedade do casal Cid Sucena Martins Teixeira ou sucessores e 128,77m à esquerda em 3 segmentos o primeiro com 54,61m, o segundo com 36,77m, ambos confrontando com área doada ao Município do Rio de Janeiro destinada a escola e o terceiro com 37,39m confrontando com o lote 18 da quadra 7 do PAL 21840 e de propriedade do casal Cid Sucena Martins Teixeira ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0772959-3 e 0772960-1 (MP) **CL** 10986-8. **PROPRIETÁRIA:** MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, CNPJ 34.692.778/00 01-20, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra a Maurício Cohen e sua mulher Sandra Cohen, através da escritura de 14/01/21 do 8º Ofício, livro 3211, fl. 43, registrada em 03/02/21 com os nº 11 na matrícula 35805 e com o nº 15 na matrícula 112029. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 08743

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbada em 11/05/21 com os nºs 13 e 17, nas matrículas 35805 e 112029, instruído por certidão nº 087732 de 19/03/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Rua Aloés, na largura de 18,00m, na extensão de 320,00m correspondente a distância da testada do lote de doação até a Estrada da Pedra, conforme alinhamento/arruamento indicado no PAL 21840, de acordo com o despacho de 19/10/20 da SMIHC/SUBH/CGIT/ CLPS /GAU. As obras de Urbanização deverão atender o que Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0479355-43

MATRÍCULA

479355

FICHA

1

VERSO

determina o RPT (Regulamento de Parcelamento de Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis a sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (P.C.V.A): Consta registrado em 21/06/21 com o nº 3 na matrícula 461026 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 20/01/21, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo, 50% das unidades, e que o empreendimento terá 251 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento de acesso, sendo 15 vagas PCD de nºs 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 203, 204, 220, 233 e 234, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão expedida pelo 3º Distribuidor do Rio de Janeiro, constam distribuições contra a incorporadora MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA; que das certidões de Tributos Federais, TRF 1ª Região, Cível TJ/MG, Justiça Federal, TST - CNDT, TRT 1ª Região, 1º ao 4º e 7º Distribuidores do Rio de Janeiro, constam distribuições contra a sócia MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ 02.578.564/0001-31; que das certidões de Tributos Federais, TRF 1ª Região, TRT 3ª Região, Secretária Municipal de Fazenda de Belo Horizonte/MG, ISS Prefeitura Belo Horizonte/MG, Segue na ficha 2



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

479355

FICHA

2

CNM:089425.2.0479355-43

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 1

Cível TJ/MG, Cível de Execução TJ/MG, 1º ao 4º Tabelionatos de Protestos de Belo Horizonte/MG, TST - CNDT, TRT 1ª Região, 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores do Rio de Janeiro, constam distribuições contra a sócia MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo, e que da certidão de situação fiscal e enfitéutica consta débito em relação ao exercício 2019, referente a inscrição nº 0772959-3. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS:** 1) **EMPREENDIMENTO DESTINADO À PROMISSÁRIOS COMPRADORES COM RENDA FAMILIAR DE R\$2.000,01 A R\$ 4.000,00;** 2) **O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00.** Rio de Janeiro, 20 de junho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 21/06/21, com o nº 4, na matrícula 461026, conforme requerimento de 05/01/21, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 4 **HIPOTECA (P.C.V.A):** Foi hoje registrado com o nº 6 na matrícula 461026, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$16.766.170,21 (neste valor segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0479355-43

MATRÍCULA

479355

FICHA

2

VERSO

incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 31/08/2023, prenotado em 08/11/23 com o nº 2159484 à fl.103 do livro 1-MI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$188.432,50. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEPX66201 DSQ

R - 6 **COMPRA E VENDA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, anteriormente qualificada em favor de ALVARO RAMOS DE ARAUJO JUNIOR, brasileira, identidade DETRAN/RJ 07018135701, CPF 152.767.987-02, solteiro, não convivente em União Estável, residente nesta cidade, pelo preço de R\$206.400,00, sendo R\$ 53.319,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço na forma de desconto**. O imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2616250 com base na Lei nº 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$206.400,00. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEPX66204 LGB

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.M.C.M.V.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

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

Assinatura digitalizada

ridigital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0479355-43

MATRÍCULA

479355

FICHA

3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ALVARO RAMOS DE ARAUJO JUNIOR em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$108.804,21, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da credora, é atribuído o valor de R\$196.100,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.804,21. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEPX66206 FGN

AV - 8 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 461026, instruído pela certidão nº 25/0633/2024 de 17/12/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico, Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 17/12/24. Rio de Janeiro, 18 de fevereiro de 2025.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 9 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº/ 89/2019) datado de 06/10/2025, prenotado em 07/10/2025 com o nº2292674 à fl.92V do livro 1-NB, atualizado pelo requerimento datado de 04/11/2025, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/11/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante ALVARO RAMOS DE ARAUJO, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 22/12/2025, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0479355-43

MATRÍCULA

479355

FICHA

3

VERSO

23/12/2025 e 24/12/2025, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 19/12/2025 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº7. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$5.269,57. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFBK35286 UIG

AV - 10

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/03/26, prenotado em 16/03/26 com o nº 2324574 a fl. 39 do livro 1-NF, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que o fiduciante ALVARO RAMOS DE ARAUJO JUNIOR, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 9, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2921472 em 10/02/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$202.344,20. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFJCJ02676 OID

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

ONR

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

Transmissão de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCJ04023 QCR

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

479355

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM-089425-2-0479355-43

Continuação da ficha 3

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 10 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 7 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$108.804,21. Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFCJ02678 DUF

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 09 de abril de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2324574/0318

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CFY6Q-EGAS6-HUNQ7-6G9EK>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes

REGISTRADOR



Título: Consolidacao da Propriedade

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2324574 em 16/03/2026, no livro 1-NF, folha 39, foi registrado/averbado em 09/04/2026 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
CONSOL. DE PROPRIEDADE (Tabela 20.3-1-7)	1	839,62
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-5)	1	583,89
GUIA DO DOI	1	29,74
COMUNIC. DISTRIB.	1	29,74
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	13,08
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	36,89
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	33,47
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	29,74
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	124,08
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		334,74
LEI 4664/05		142,26
LEI 111/06		142,26
LEI 6281/12		100,42
LEI 691/84 - ISS		89,85
LEI 10637/24		16,73
LEI 10637/24		16,73
LEI 10637/24		16,73

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

479355 - AV.10, AV.11

SELO(S)

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EFCJ02676 OID - EFCJ02678 DUF



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 16055/2026

Recebi de ONLINE a quantia de R\$2.579,97, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 09/04/2026, acima discriminados.

