



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0557
2254461/0063

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461117

FICHA

1

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

12 de maio de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 204A do Bloco 3 do prédio em construção situado na Estrada Cabuçu de Baixo nº388, na freguesia de Guaratiba, com direito a 1 vaga de garagem descoberta situada na área externa de nº57, e correspondente fração ideal de 0,001970048 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49366, que mede em sua totalidade 52,08m de frente; 80,00m ao fundo; 357,23m à direita; 379,15m à esquerda em três segmentos de: 71,64m, mais 27,92m, mais 279,59m, confrontando ao fundo com terreno de Viriato Montenegro de Queiroz ou sucessores, a direita confronta com o lote 3 do Pal 7743 de Francisco Romano da Luz ou sucessores e a esquerda confrontando no 1º e 2º segmentos com lote de Escola do Pal 49366 de propriedade do Município do Rio de Janeiro e no 3º segmento confrontando com terreno de Francisco Monteiro de Queiroz ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 0817352-8 e 0888754-9 **CL** 01521-4. **PROPRIETÁRIA:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ 08.343.492/0001-20, com sede em Belo Horizonte/MG, que adquiriu o terreno em maior porção por compra a Agir Incorporadora e Construtora Eireli, pela escritura de 03/06/2019 do 8º Ofício, livro 3119, fl.155, registrada em 18/07/2019 com o nº18 nas matrículas 140409 e 140410. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.-----

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 1

OBRIGAÇÃO: Consta averbada em 09/01/2020 com o nº21 nas matrículas 140409 e 140410, através do requerimento de 11/10/2019, instruído com certidão nº85592 de 04/11/2019 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A assumiu a **OBRIGAÇÃO** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar a Estrada Cabuçu de Baixo, na largura existente, na extensão de 80,00m, correspondente a distância da testada do terreno, conforme o PAA 12623, de acordo com o parecer
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQQSJ-V8LNU-MCPYL>

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

2254461/0063

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461117

FICHA

1

VERSO

do Grupo de Análise instituído pelo Decreto nº 45.342/2018 e planta visada, que passa a ser parte integrante do presente termo. As obras de Urbanização deverão atender o que 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 de 'habite-se' para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação do logradouro. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 09/01/2020 com o nº3 na matrícula 454199, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 11/10/2019, 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 do empreendimento; e que o empreendimento terá 500 vagas de garagem descobertas situadas na área externa, sendo 15 vagas destinadas a PNE, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. **CUMPRE CERTIFICAR** que das certidões 1º ao 4º Tabelionato de Protestos de Belo Horizonte/MG, do Cartório Distribuidor de Títulos para Protestos de Belo Horizonte/MG, da Justiça Federal/MG, da Certidão Cível de Execução Cível do TJ/MG, da Certidão Cível do TJ/MG, da Certidão de Débitos da Prefeitura de Belo Horizonte/MG, da Certidão de Ações Trabalhistas do TRT/MG, da certidão

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQSQSJ-V8LNU-MCPYL>

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

2254461/0063

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461117

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

da Justiça Federal/RJ, das certidões do 1º ao 4º Distribuidores Cíveis, dos 2º, 4º, 7º Ofícios de Protestos de Títulos, do 9º Distribuidor, da Certidão do TRT/RJ, de Ações Trabalhistas do TRT/RJ, da Procuradoria Geral do Município/RJ, constam distribuições contra a incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDIÇÕES: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO À FAIXA 2; 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$200.000,00; e 3) 5,6% DAS UNIDADES, QUE TOTALIZAM 28 UNIDADES, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA, CONFORME ART. 42, §3º, DA LEI 11977/09, INCLUÍDO PELA LEI 12424/11.** Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/01/2020 com o nº 4 na matrícula 454199, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 12 de maio de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 4 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 8 na matrícula 454199, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQQSJ-V8LNJ-MCPYL>

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

2254461/0063

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461117

FICHA

2

VERSO

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$11.891.613,66, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 22 de maio de 2021. -
O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 30/11/21, prenotado em 11/04/22 com o nº 2046209 à fl.230 do livro 1-LS, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 15 de junho de 2022.-----

O Oficial

EEDO25656 JTR

Adenilson Francisco Henriques
Adenilson Francisco Henriques
8º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

R - 6 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., anteriormente qualificada, em favor de FLAVIO TAVARES MORAES, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, auxiliar administrativo aposentado, identidade CNH/DETRAN/RJ 00030039675, CPF 054.521.737-73, residente nesta cidade, pelo preço de R\$179.364,79. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2458580 em 15/02/22. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$179.364,79. Rio de Janeiro, 15 de junho de 2022.-----

O Oficial

EEDO25657 LOP

Adenilson Francisco Henriques
Adenilson Francisco Henriques
8º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

R - 7 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO**
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQQS-JV8LNU-MCPYL>

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

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

2254461/0063

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

461117

FICHA

3

CNM:089425.2.0461117-49

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

FIDUCIÁRIA do imóvel feita por FLAVIO TAVARES MORAES 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\$140.480,00, 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 do credor, é atribuído o valor de R\$175.600,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.480,00. Rio de Janeiro, 15 de junho de 2022.

O Oficial

EEDO25659 VIP

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 8. **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o n° 10 na matrícula 454199, instruído pela certidão n° 25/0389/2023 de 31/07/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 31/07/23. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2023.

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

AV - 9 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 14/09/23, prenotado em 14/09/23 com o n°2148972 à fl.25 do livro 1-MH, fica averbado o **CANCELAMENTO DE OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 2023.

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

EEPX68485 KGJ

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQSQJ-V8LNU-MCPYL>

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

2254461/0063

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0461117-49

MATRÍCULA
461117

FICHA
3

VERSO

AV - 10 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/11/24, prenotado em 12/11/24 com o nº 2229259 à fl.212v do livro 1-MR, atualizado pelo requerimento datado de 19/11/24, instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 04/12/24, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante FLAVIO TAVARES MORAES, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 27/12/24, 30/12/24 e 31/12/24, 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 26/12/24 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, 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 nº 07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$22.459,59. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2025.

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

EEWC59336 ZDV

AV - 11 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/03/25, prenotado em 28/03/25 com o nº 2254461 a fl. 213v do livro 1-MU, 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 FLAVIO TAVARES MORAES, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da

Segue na ficha 4.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQSQJ-V8LNLJ-MCPYL>

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXG64188 QAZ

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

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

2254461/0063

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0461117-49

MATRÍCULA

461117

FICHA

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 3

data da intimação averbada com o nº 10, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2727723 em 06/03/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$183.468,94. Rio de Janeiro, 07 de abril de 2025.-----

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

EEXG62646 CKZ

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 11 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 07 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$140.480,00. Rio de Janeiro, 07 de abril de 2025.-----

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

EEXG62647 BCN

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, 07 de abril de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQQSJ-V8LNU-MCPYL>



Valide aqui
este documento

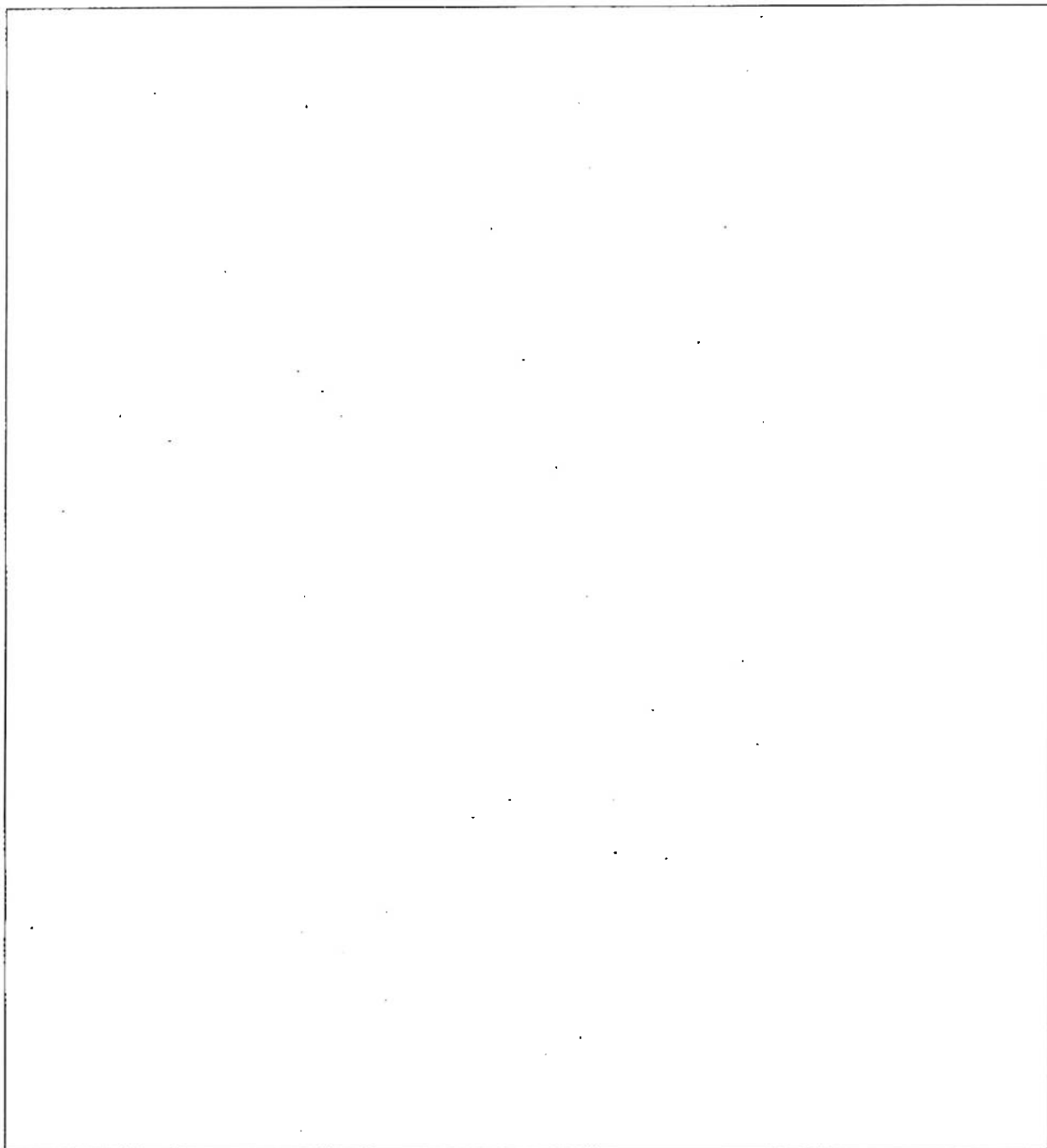
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2254461/0063

REGISTRO GERAL

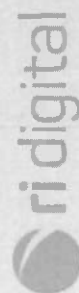
MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PR5PJ-NQQSJ-V8LNU-MCPYL>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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 2254461 em 28/03/2025, no livro 1-MU, folha 218V, foi registrado/averbado em 07/04/2025 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	734,83
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-7)	1	734,83
GUIA DO DOI	1	26,03
COMUNIC. DISTRIB.	1	26,03
SELO DE FISCALIZAÇÃO	1	11,48
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	33,77
GUIA DE COMUNICAÇÃO LEI 6370/12	1	26,03
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		337,72
LEI 4664/05		84,43
LEI 111/06		84,43
LEI 6281/12		101,31
LEI 691/84 - ISS		90,65

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

461117 - AV.11, AV.12

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>

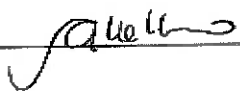
EEXG62646 CKZ - EEXG62647 BCN



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 15132/2025

Recebi de ON LINE a quantia de R\$2.432,43, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 07/04/2025, acima discriminados.


☒ 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430