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 9439	Ficha 1

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

CNM: 157776.2.0009439-10

IMÓVEL: Apartamento 103, do Bloco 03, do empreendimento denominado "Parque Roma", a ser construído sob o **nº275, da Estrada da Cambota,** Campo Grande, na Freguesia de Campo Grande, com direito ao uso de uma vaga de garagem de forma indeterminada, **área privativa de 105,0400m²**, que corresponde à fração ideal de 0,006489888, do terreno designado por lote 01, do PAL 48626. O empreendimento possui 199 vagas de garagem, sendo 6 destinadas a portadores de necessidades especiais (PNE), descobertas e localizadas na área externa, sendo usadas de forma indeterminada. -x-x

PROPRIETÁRIA: **MRV MRL RJ3 INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.352.627/0001-04. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno em maior porção por compra a Ana Paula Oltaldo, Wilmar Oltaldo Junior e Neimar Oltaldo, conforme escritura de 09/12/2014, do 9º Ofício de Notas, desta cidade, Lº2819, fls. 137, registrado no 4º Registro de Imóveis no R-9 da matrícula 178.780, em 20/02/2015 e R-10 da matrícula 237.818, em 20/02/2015, remembramento averbado sob o AV-11 e AV-12 das citadas matrículas em 10/06/2015, memorial de incorporação registrado no 4º Registro de Imóveis no R-1 da matrícula 246.170, em 10/06/2015, com abertura da matrícula 246.072 no 4º Registro de Imóveis, para esta unidade. Matrícula aberta aos 13/09/2016, por FBC.

AV - 1 - M - 9439 - UNIDADE EM CONSTRUÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-1 da matrícula 246.072, em 10/06/2015, que 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 13/09/2016, por FBC.

AV - 2 - M - 9439 - ENQUADRAMENTO PMCMV: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula 246.170 e no AV-2 da matrícula 246.072, em 10/06/2015, que pelo requerimento de enquadramento no programa minha casa, minha vida, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, em 23/03/2015, o Empreendimento objeto do qual o imóvel desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, instituído pela Lei 11977/2009, sendo a venda das unidades destinada ao público com renda familiar entre 03 a 10 salários mínimos e com valor de venda média das unidades estipulado em R$190.000,00. Em 13/09/2016, por FBC.

AV - 3 - M - 9439 - FEITOS AJUIZADOS: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-3 da matrícula 246.170 e no AV-3 da matrícula 246.072, em 10/06/2015, que em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação ao qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que: Constam contra o nome da proprietária, apontamentos de feitos ajuizados nas certidões expedidas pelos 3º Distribuidor Cível, 4º Distribuidor Cível, e 7º Distribuidor Cível bem como diversos apontamentos de diversas dívidas fiscais na certidão da Procuradoria Geral do Município, todos da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, não sendo impeditivas da realização da incorporação conforme declaração expressa da incorporadora. Em 13/09/2016, por FBC.

AV - 4 - M - 9439 - HIPOTECA: Consta registrado no 4º Registro de Imóveis, no R-4 da matrícula 246.072, em 17/07/2015, que pelo Instrumento Particular de Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças de 30/12/2014, a proprietária deu em hipoteca o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF, e filial nesta cidade, CNPJ/MF nº00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor de **R$16.447.940,00** (incluído neste valor outros imóveis), sendo o prazo de amortização de 24 meses a contar do primeiro dia

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8UQHB-LT9D5-3AJYT-TSC23

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

do mês subsequente a data prevista, no cronograma físico financeiro e de desembolso do empreendimento para o término da obra, juros e demais condições, constantes do título. Em 13/09/2016, por FBC.

AV - 5 - M - 9439 - AFETAÇÃO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, sob o AV-5 da matrícula 246.072, em 14/08/2015, que pelo Instrumento Particular de 23/06/2015, 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 13/09/2016, por FBC.

R - 6 - M - 9439 - COMPRA E VENDA:Prenotação nº**10635**, aos **05/09/2016**. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 22/07/2016, 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$213.596,46,** a **DOUGLAS CARVALHO LEAL**, brasileiro, solteiro, militar, inscrito no RG sob o nº 0112511977, Ministério do Exército/RJ, e no CPF/MF sob o nº 119.818.007-27, residente e domiciliado na Estrada da Cachamorra Nº196, Rua 7, casa 12, Campo Grande, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$64.974,49 recursos próprios; R$0,00 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$148.621,97 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$213.596,46**, certificado declaratório de isenção nº2058280 (Lei nº5065/2009). Registro concluído aos 13/09/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 53317 PDF.

AV - 7 - M - 9439 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:Prenotação nº**10635**, aos **05/09/2016**. Fica cancelada a garantia hipotecária objeto do AV-4, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 22/07/2016, objeto do R-6, que hoje se arquiva. Averbação concluída aos 13/09/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nºEBRF 53318 WAR**.**

R - 8 - M - 9439 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Prenotação nº**10635**, aos **05/09/2016**. Pelo mesmo instrumento referido no R-6, 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$148.621,97**, a ser paga em 360 prestações mensais, calculadas pela TP-Tabela Price, sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 8,1600% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 8,4722% ao ano, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização, juros e demais encargos, no valor de R$1.163,30, com vencimento para 19/08/2016. Origem dos Recursos:FGTS. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R$223.100,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 13/09/2016, por FBC. Selo de fiscalização eletrônica nº EBRF 53319 CRT**.**

AV - 9 - M - 9439 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta registrada no R-5 da matrícula 14.234, em 09/05/2017, a instituição de condomínio do imóvel objeto desta matrícula, nos moldes dos artigos 7º e 8º da Lei 4591/64, passando a ter esta unidade: **fração ideal de 0,006489888; área privativa de**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8UQHB-LT9D5-3AJYT-TSC23

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

MATRÍCULA 9439 | FICHA 2

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

CNM: 157776.2.0009439-10

105,0400m² e, somada à comum, **área total de 144,2757m²**, retificando assim a abertura da matrícula. Averbação concluída aos 09/05/2017, por HSL.

AV - 10 - M - 9439 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Prenotação nº **13608**, aos **22/12/2016**. Foi registrada em 09/05/2017, na ficha auxiliar sob o nº102, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 09/05/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECAB 17045 WHN.

AV - 11 - M - 9439 - CONSTRUÇÃO: Prenotação nº **19750**, aos **23/08/2017**. Pelo requerimento de 16/08/2017, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação nº25/0372/2017, de 16/08/2017, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o habite-se concedido em 16/08/2017. 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 02/10/2017, por HSL. Selo de fiscalização eletrônica nºECFY 61812 ZBH. (ato único, em conformidade com o art. 237-A, da Lei nº 6.015/73).

R - 12 - M - 9439 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº**47067**, aos **04/05/2020**. Pela escritura pública de compra e venda lavrada em 14/04/2020, pelo 12º Ofício de Notas desta cidade, Livro 3602, fls.002, o proprietário **VENDEU** o **imóvel** objeto desta matrícula pelo preço de **R$290.000,00** a **ALOISIO FERREIRA COELHO**, brasileiro, divorciado, médico, inscrito no RG sob o nº 52.0028912-2, CRM/RJ, e no CPF/MF sob o nº 172.898.317-72, residente e domiciliado na Rua Iate nº383, casa 3, Sepetiba, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R$10.341,86 recursos próprios; R$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, e o restante, ou seja, R$279.658,14 com recursos do financiamento concedido pela instituição financeira, o qual é garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R$ 290.000,00**, guia nº2313619. Registro concluído aos 15/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56187 JQM.

AV - 13 - M - 9439 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº **47067**, aos **04/05/2020**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto do R-8, desta matrícula, face à autorização dada pela credora, na escritura objeto do R-12, que hoje se arquiva, passando a plena propriedade a pertencer ao adquirente do R-6. Averbação concluída aos 15/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56188 VSD.

AV - 14 - M - 9439 - CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO: Prenotação nº**47067**, aos **04/05/2020**. Face à concessão do habite-se para o empreendimento, ao registro objeto do R-12 e à extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora, em relação ao imóvel desta matrícula, fica **cancelada a afetação** objeto do AV-5, nos termos do art. 31-E, I, da Lei 4591/64. Averbação concluída aos 15/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nºEDKD 56189 HTL.

R - 15 - M - 9439 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**47067**, aos **04/05/2020**. Pela mesma escritura objeto do R-12, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE,** na forma da Lei nº 9.514/97, ao **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede na Alameda Barão de Piracicaba nº740, 1º andar, Campos Eliseos, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.041.735/0001-90, em garantia da dívida no valor de **R$102.280,00,** referente ao saldo devedor no contrato 747056, Cota 277, Grupo 1110, a se resgatada em 59 parcelas no valor de R$1.733,95, mensais e reajustáveis, segundo variação do INCC, Índice Nacional de Construção Civil, com vencimento em 15/04/2020. Valor para fins de leilão extrajudicial: R$362.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 15/05/2020, por FS. Selo de fiscalização eletrônica nº EDKD 56190 CQW.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8UQHB-LT9D5-3AJYT-TSC23

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8UQHB-LT9D5-3AJYT-TSC23

MATRÍCULA 9439 | FICHA 2-v | CNM: 157776.2.0009439-10

AV - 16 - M - 9439 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº **73509**, aos **16/09/2022**. Pelo requerimento de 15/09/2022, formulado pelo credor, e conforme documentos hoje arquivados, foi solicitada ao Registro de Imóveis a consolidação da propriedade e feita pelo Registro de Títulos e Documentos a intimação pessoal do devedor **ALOISIO FERREIRA COELHO**, já qualificado, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, restando infrutífera, e publicados editais em 23/08/2023, 24/08/2023 e 25/08/2023, na forma do art. 26, §4º, e 26-A, da Lei 9.514/97. Averbação concluída aos 19/09/2023, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEDVB 29882 DEG.

AV - 17 - M - 9439 - CANCELAMENTO DE INTIMAÇÃO: Prenotação nº **120468**, aos **22/09/2025**. Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante, porém, após o envio das notificações ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor, através do ofício sob nº311003/2022, em 13 de Março de 2024, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento do AV-16. Averbação concluída aos 27/03/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75412 UXS.

AV - 18 - M - 9439 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº**120468**, aos **22/09/2025**. Pelo requerimento de 18/09/2025, formulado pelo credor, já qualificado, foi solicitado ao Registro de Imóveis a intimação do devedor **ALOISIO FERREIRA COELHO**(falecido)**, LUCIANA DE ANDRADE LEITE,** inscrita no CPF/MF sob o nº 016.209.457-46, **ADRIANA FRANCO TABANELA COELHO THOME,** inscrita no CPF/MF sob o nº 052.386.367-50, **ALOISIO FRANCO TABANELLA COELHO, i**nscrito no CPF/MF sob o nº 052.159.807-99, **ALOISIO DIOGO MARTINS COELHO,** inscrito no CPF/MF sob o nº 095.561.947-54, **e DANIELLE MARTINS COELHO,** inscrita no CPF/MF sob o nº 102.224.577-59. 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 02/03/2026, 03/03/2026 e 04/03/2026, 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 27/03/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 75413 YER.

AV - 19 - M - 9439 - INSCRIÇÃO E CL: Prenotação nº**130234**, aos **06/04/2026**. 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 nº3.377.902-6, e CL (Código de Logradouro) nº01.559-4. Averbação concluída aos 09/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 79866 AHV.

AV - 20 - M - 9439 - CANCELAMENTO DE FEITOS AJUIZADOS: Prenotação nº**130234**, aos **06/04/2026**. Fica cancelado o AV-3 desta matrícula tendo em vista a alienação do imóvel a terceiro, ressalvado que as ações seguem tramitando em face do incorporador, conforme Art.55 da Lei 13.097/2015. Averbação concluída aos 09/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 79867 YAH.

AV - 21 - M - 9439 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº**130234**, aos **06/04/2026**. Pelo requerimento de 30/03/2026, 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 **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, 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$362.000,00**. Base de cálculo do imposto de

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

transmissão: **R$362.000,00**, certificado declaratório de isenção nº2937165 (Lei nº2.277/94, art.8, par. único I, com redação dada pela Lei nº3.335/2001). Averbação concluída aos 09/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 79868 RTZ.

AV - 22 - M - 9439 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº**130234**, aos **06/04/2026**. Fica cancelada a propriedade fiduciária objeto desta matrícula, face à autorização dada pela credora, no requerimento do AV-21. Averbação concluída aos 09/04/2026, por Braulio Martins , Mat. TJRJ 94-20769. Selo de fiscalização eletrônica nºEFCI 79869 VCQ.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/8UQHB-LT9D5-3AJYT-TSC23

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, 09/04/2026

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 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**	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico **EFCI 79870 QJU** 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/8UQHB-LT9D5-3AJYT-TSC23

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