



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0630
2331175/0145

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
468514

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
28 de abril de 2022.

IMÓVEL



Apartamento 204 do Bloco 2 do prédio em construção situado na Rua Projetada 48 PAA 11006/11007 nº 130, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem descoberta de uso indistinto situada no pavimento térreo e correspondente fração ideal de 0,014887 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49552, medindo 99,87m de frente; mais 15,73m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projētadã 13 dõ PAA 11006, pör õndē medē 66,02m em cūrva subordinada a um raio externo de 585,00m mais 46,70m mais 10,20m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada 48 do PAA 11006, por onde mede 59,34m mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 14 do PAA 11006, por onde mede 24,70m mais 3,00m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Avenida Célia Ribeiro da Silva Mendes, fechando o perímetro. **INSCRIÇÃO FISCAL (MP):** 1666137-3 CL 17464-9, 1666138-1 CL 17464-9, 1666139-9 CL 17464-9, 1666140-7 CL 17464-9, 1666141-5 CL 18800-3, 1666142-3 CL 18800-3, 1666144-9 CL 18800-3, 1666145-6 CL 18800-3, 1666146-4 CL 17465-6 e 1666147-2 CL 17465-6. **PROPRIETÁRIA:** MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 32.582.476/0001-74, que adquiriu em maior porção por compra a Construtora Santa Isabel S/A, através da escritura de 10/11/21 do 2º Ofício, livro 9802, fl. 189, registrada em 26/11/2021 com o nº 3 na matrícula 464416. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2022.----

O Oficial

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

AV - 1

OBRIGAÇÕES: Consta averbado em 13/10/21 com os números 7 nas matrículas 9641, 9643 e 9648; 8 nas matrículas 9640, 9644 e 9646; 9 nas matrículas 9642 e 9647; 10 na
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





2331175/0145

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

468514

FICHA

1

VERSO

matrícula 9649 e 13 na matrícula 9645, através do requerimento de 05/07/21, instruído por certidão nº 085090 de 17/12/2015 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o Município do Rio de Janeiro, de urbanizar a Rua Projetada 14, em toda a sua largura, na extensão de 45,00m (quarenta e cinco metros), correspondente a testada dos lotes, da Rua Projeta 48 até a Avenida Celia Ribeiro da Silva Mendes; Avenida Celia Ribeiro da Silva Mendes, na pista adjacente aos lotes, na extensão de 135,00m (cento e trinta e cinco metros), correspondente à testada dos lotes, da Rua Projetada 14 até a Rua Projetada 13; Rua Projetada 13, em toda a sua largura, na extensão de 155,00m (cento e cinquenta e cinco metros), correspondente à testada dos lotes, da Avenida Célia Ribeiro da Silva Mendes até a Rua Projetada 48; Rua Projetada 48, em toda a sua largura, na extensão de 165,00m (cento e sessenta e cinco metros), correspondente à distância entre a Rua Projetada 14 e a Avenida Projetada D; Avenida Projetada D, na pista junto à praça, na extensão de 40,00m (quarenta metros), correspondente à distância entre a Rua Projetada 48 e a Rua Projetada 46; Rua Projetada 46, em toda a sua largura, na extensão de 100,00m (cem metros), correspondente à distância entre a Avenida Projetada D e a Avenida Salvador Allende, conforme PAAs 12026 e 12413, de acordo com o despacho de 23/10/2015 da U/CGPE, às fls. 105v. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regulamento de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à 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 dos logradouros em

Sêguê na fichã 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
468514

FICHA
2

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

Continuação da ficha 1

questão. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2022

O Oficial

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

AV - 2

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (45 UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 19 UNIDADES SERÃO COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA): Consta registrado em 01/12/21, com o nº 5, na matrícula 464416, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 06/10/21, 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 70% das unidades; que os aptºs 101 e 108 do Bloco 1 são adaptados para PNE, e que o empreendimento terá 64 vagas de garagem descobertas situadas no pavimento térreo, sendo que as vagas de nºs 63 e 64 serão adaptadas para PNE, **ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão.** CUMPRE CERTIFICAR que das Certidões de Tributos Federais; Secretaria Municipal de Fazenda de Belo Horizonte; TRF 1ª Região; TRT 3ª Região; Cível TJ/MG; Judicial Cível TJ/MG; Execução Cível TJ/MG; 1º ao 4º Tabelionatos de Protestos de Belo Horizonte; e Distribuidor de Títulos para Protesto de Belo Horizonte, constam distribuições contra a sócia DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, CNPJ 16.614.075/0001-00 ; e que da Certidão Cível TJ/MG, consta distribuição contra a sócia DIRECIONAL PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ 13.458.099/0001-11, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. Constando ainda da Certidão do 9º Distribuidor referente a inscrição nº 1666139-9 débitos ajuizados relativos ao exercício 1999. **CONDIÇÃO: A INCORPORADORA DECLARA QUE 45 UNIDADES QUE COMPÕE O**
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

468514

FICHA

2

VERSO

EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21, DEVENDO SER OBSERVADO O SEGUINTE CRITÉRIO: O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$264.000,00 E QUE 19 UNIDADES QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO, SERÃO COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA.

Rio de Janeiro, 28 de abril de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 01/12/21, com o nº 6, na matrícula 464416, conforme requerimento de 06/10/21, 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, 28 de abril de 2022.-----

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 464416, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$2.000.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 5 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 05/05/22, prenotado em 29/11/22 com o nº 2092924 à fl.109v do livro
Segue na ficha 3





REGISTRO GERAL

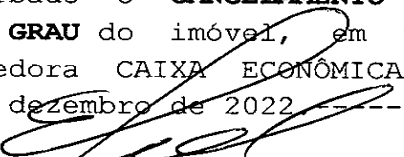
MATRÍCULA
468514

FICHA
3

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

1-MA, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2022

O Oficial

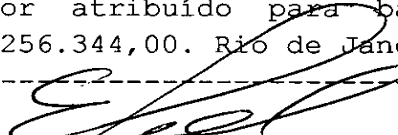

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EEID02452 HUT

R - 6

COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para averbação 5, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ROBERTO MOTTA GERHARDT, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, servidor público estadual, identidade Policia Militar/RJ 100471, CPF 117.062.057-40, residente nesta cidade, pelo preço de R\$256.344,00, sendo R\$6.000,00 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço na forma de desconto**. O imposto de transmissão foi isento pela guia nº 2520465 - Base Legal: Lei 5.065/2009 Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$256.344,00. Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2022.

O Oficial


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

EEID02456 GTU

R - 7

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.) Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ROBERTO MOTTA GERHARDT em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasilia-DF, para garantia da dívida no valor de R\$205.075,20, 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
Segue no verso



2331175/0145

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0468514-71

MATRÍCULA	FICHA
468514	3
	VERSO

R\$264.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$205.075,20. Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2022.

O Oficial

EEID02458 LRI

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

AV - 8

RETIFICAÇÃO: Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 464416, instruído por certidão nº 087.971 de 23/03/23 do Termo de Urbanização nº 003/2023 da Secretária Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação, a **RETIFICAÇÃO** da averbação 1, para constar que a CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A e MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, assumiram perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, a obrigação de urbanizar os seguintes logradouros: Rua Projetada 48 do PAA. 12026 em toda sua largura de 15,00m (quinze metros) com extensão de 80,00m (oitenta metros), correspondente a distância entre a Avenida Salvador Allende e a Avenida Projetada D dos PAAs 11006 e 11007, conforme o PAA 12706; Avenida Projetada D dos PAAs 11006 e 11007, em toda sua largura de 20,00m (vinte metros), na extensão de 225,00m (duzentos e vinte e cinco metros), correspondente à distância do trecho já urbanizado da Avenida Aldemir Martins até a Rua Projetada 50 do PAA 12025, conforme o PAA 12706; Rua Projetada 50 do PAA 12025, em toda sua largura de 12,00m (doze metros), na extensão de 107,00m (cento e sete metros), correspondente a distância entre a Avenida Projetada D dos PAAs 11006 e 11007 e a Rua Projetada 13 do PAA 11006, conforme o PAA 12706; Rua Projetada 48 dos PAAs 11006 e 11007, em toda sua largura de 16,00m (dezesseis metros), na extensão de 163,00m (cento e sessenta e três metros), correspondente a distância entre a Avenida Projetada D dos PAAs 11006 e 11007 e o alinhamento projetado da Avenida Célia Ribeiro da Silva Mendes, conforme os PAAs

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



2331175/0145

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0468514-71

MATRÍCULA

468514

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

12706 e 12729; Rua Projetada 13 do PAA 11006, em toda a sua largura de 16,00m (dezesesseis metros), na extensão de 139,00m (cento e trinta e nove metros), correspondente a distância entre a Rua Projetada 48 dos PAAs 11006 e 11007 e o alinhamento projetado da Avenida Célia Ribeiro da Silva Mendes; Avenida Célia Ribeiro da Silva Mendes, na pista adjacente ao Lote 01 do PAL 49145, na largura de 16,00m (dezesesseis metros), na extensão de 196,00m (cento e noventa e seis metros), correspondente a distância entre a Rua Projetada 13 dos PAAs 11006 e 11007 e a testada do Lote 13 da Quadra R da PLT 515512915, incluindo cul-de-sac circulado por calçada, os dois últimos logradouros conforme o projeto esquemático de urbanização juntado à folha 266, de acordo com o despacho de 16/03/2023, da DEIS/SUBCLU/CGLF/CLPT/GLPT, à folha 278, do processo 02/000643/2013. O presente Termo substitui os Termos de urbanização 018/2020, 019/2020 e 026/2015. A inadimplência da obrigação assumida importará na não concessão do "habite-se" para qualquer edificação que venha a ser construída Lote 01 do PAL 49537, Lote 01 do PAL 49538 e Lote 01 do PAL 49552, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros e sucessores. Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2023.-----

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

AV - 9

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22655 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 23/05/24. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2024.-----

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

EETR37908 UCN

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0468514-71

MATRÍCULA

468514

FICHA

4

VERSO

AV - 10

CONSTRUÇÃO (45 UNIDADES EXCLUSIVAS DENTRO DO P.M.C.M.V e 19 UNIDADES SERÃO COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA): Foi hoje averbado com o nº 11 na matrícula 464416, instruída pela certidão nº 24/0847/2024 de 23/12/24 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 23/12/24. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025.-----

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

AV - 11

CANCELAMENTO: Pelo requerimento que serviu para averbação 11 constante da matrícula 464416, instruído pela Certidão de Aceitação nº 24/0845/2024 de 20/12/24, publicação em D.O do Município do Rio de Janeiro de 02/01/25 e outro requerimento de 03/01/25, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2025.-----

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

EEWC51933 XYB

AV - 12

INTIMAÇÃO: Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 06/10/2025, prenotado em 07/10/2025 com o nº2292661 à fl.92 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 18/12/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante ROBERTO MOTTA GERHARDT, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 28/01/2026, 29/01/2026 e 30/01/2026, 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 27/01/2026 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97,
Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0468514-71

MATRÍCULA
468514

FICHA
5

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

Continuação da ficha 4

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 nº07. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$18.583,48. Rio de Janeiro, 04 de março de 2026.-----

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

EFBW63423 NRP

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 14/04/2026, prenotado em 15/04/2026 com o nº2331175 a fl.276v 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 ROBERTO MOTTA GERHARDT, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2938588 em 27/03/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$339.935,40. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026.-----

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

EFCQ71959 LAS

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 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\$205.075,20. Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026.-----
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCQ73699 JZT

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

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

2331175/0145

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0468514-71

MATRÍCULA

468514

FICHA

5

VERSO

Janeiro, 29 de abril de 2026.-----

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

EFCQ71965 UYI

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, 29 de abril de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EX9H8-5XBRD-4ZBZ5-WYUSN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr