



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKEES>

CNM n.º 088971.2.0055271-76 N.º **55271**

REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: **088971.2.0055271-76**
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA
55271

FICHA
1

Itaboraí, 02 de Setembro de 2022

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,004415009 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, foreira à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m², localizada em ALDEIA VELHA, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "2A.2", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A5, distante à 265,47m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3.1", passando pelo marco "3", ao norte, pelo lado da frente, medindo 36,75m em dois segmentos: o primeiro do marco "2A.2" até o marco "3", medindo 0,48m com azimute de 58°50'12", o segundo do marco "3" até o marco "3.1", medindo 36,27m com azimute de 68°50'22", todos confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3.1" até o marco "3.1A", a leste, pelo lado direito, medindo 317,41m com azimute de 176°06'26", confrontando com a Gleba 5-A4, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1E", passando pelos marcos "3.1B", "3.1C" e "3.1D", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 45,73m em quatro segmentos: o primeiro do marco "3.1A" até o marco "3.1B", medindo 25,07m com azimute de 266°03'56", o segundo do marco "3.1B" até o marco "3.1C", medindo 6,53m em curva subordinado a um raio de 6,00m, o terceiro do marco "3.1C" até o marco "3.1D", medindo 8,83m em curva subordinado a um raio de 22,00m, e o quarto do marco "3.1D" até o marco "3.1E", medindo 5,30m em curva subordinado a um raio de 6,00m; segue do marco "3.1E" até o marco "2A.2", passando pelo marco "2A.2A", a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 293,31m em dois segmentos: o primeiro do marco "3.1E" até o marco "2A.2A", medindo 286,80m com azimute de 356°03'56", o segundo do marco "2A.2A" até o marco "2A.2" (inicial), medindo 6,51m em curva subordinado a um raio de 6,00m, todos confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 693,20 metros- fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO n.º 401 do Bloco n.º 03**, no Pavimento Térreo, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, dois quartos - com a área privativa coberta de: 41,4200m², área de uso comum de: 44,2428m², totalizando área real total de 85,6628m², com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão com localização indeterminada, para guarda de seus automóveis, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o n.º 07, em 01/02/2019, na matrícula n.º 49.122, nos termos da Lei n.º 4.591/64, Lei n.º 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei n.º 11.977/09 alterada pela Lei n.º 12.424/11 e demais legislações. **Enquadramento do PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o n.º 08, em 01/02/2019, na mesma matrícula n.º 49.122; **Constituído Patrimônio de Afetação** do Incorporador, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, averbada sob o n.º 09, em 01/02/2019, na mesma matrícula n.º 49.122; **Proprietária e Incorporadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, n.º 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **Forma de aquisição e registro anterior.** O imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi adquirido na proporção de 60%, da L.A.B. Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 31/10/2017, às folhas 129/133. do livro n.º 688, ato n.º 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob n.º 01, em 01/12/2017, na matrícula n.º 49.122**; e na proporção de 40%, foram adquiridos da MRL Engenharia e Empreendimentos S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09/11/2018, às folhas 002/004, do livro n.º 698, ato n.º 001 e escritura pública declaratória de re ratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro n.º 698, ato n.º 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob n.º 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula n.º 49.122**. **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais (Imóvel Serviente)** na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula n.º 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar







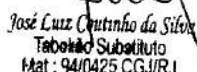
Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKKEES>

Continuação da Matrícula 55271

CNM: 088971.2.0055271-76

matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 02, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A5-1, objeto da matrícula nº 50.340, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m²; que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A2, objeto da matrícula nº 49.121, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A1, objeto da matrícula nº 49.120, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122. **Renovação das certidões**, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula nº 49.122; **O imóvel objeto desta foi pela proprietária e incorporadora, dado, em primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e ao Apartamento a ser construído, identificado por Apartamento nº 401 do Bloco 03, integrante do Condomínio Residencial Pedra do Sol, à credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04 e inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Devedora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20; e **Construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 - conforme registro nº 12, em 02/08/2022, na mesma matrícula nº 49.122. A Escrevente:  (Ingrid Candida dos Santos - Mat. 94/22.129 da CCJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).




Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.439 em 30/12/2023

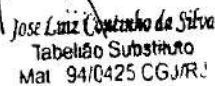
INGRID CANDIDA DOS SANTOS
ESCREVENTE

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.692 em 25/01/23


MAT. CCJ/RJ: 94/22129

Av. 01 - Mat. 55.271 em 06/02/2023 - Prot. 117.691 em 25/01/2023 - INDICATIVA DE ABAIRRAMENTO - Conforme averbação nº 13, em 06/02/2023, na matrícula nº 49.122 (Incorporação), foi procedida averbação da alteração da denominação do bairro de localização do imóvel objeto desta para **TRÊS PONTES**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Isento. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718


Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 66729 NRE

Av. 02 - Mat. 55.271 em 06/02/2023 - Prot. 117.692 em 25/01/2023 - INDICATIVA DA REMIÇÃO DE FORO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária MRV Engenharia e Participações S/A., datado de 17/01/2023, arquivado sob número do protocolo acima mencionado, foi averbada a remição de foro, conforme a averbação nº 14, em 06/02/2023, na matrícula nº 49.122 (Incorporação), passando de pleno direito a proprietária MRV Engenharia e Participações S/A. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Isento. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKKEES>

CNM nº. 088971.2.0055271-76
Nº 55271

REGISTRO DE IMÓVEIS Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça	CNM: 088971.2.0055271-76 <small>MATRÍCULA</small> 55271	<small>FICHA</small> 2
--	---	----------------------------------

Continuação da matrícula de nº 55271

Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEJW 66792 XHN **Jose Luiz Contimão da Silva**
 Tabelião Substituto
 Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Av. 03 - Mat. 55.271 em 24/02/2023 - Prot. 117.439 em 30/12/2022 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1386161-8, assinado pelas partes contratantes em 29/04/2022, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 12 na matrícula nº. 49.122 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato: R\$ 121,57; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 8,76; lei 3217/99 (20%): R\$ 24,31; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,07; lei 111/06 (5%) R\$ 6,07; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,86; PMCMV R\$ 2,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; totalizando: R\$ 180,14. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Samille Ramalho Patrizi da Silva
 Escrevente
 Mat. CGJ/RJ: 94/23415

Jose Luiz Contimão da Silva
 Tabelião Substituto
 Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 68093 FNT

R. 04 - Mat. 55.271 em 24/02/2023 - Prot. 117.439 em 30/12/2022 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1386161-8, assinado pelas partes contratantes em 29/04/2022, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **CARLOS HENRIQUE ARAUJO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, declara não convive em união estável, auxiliar de escritório, nascido em 10/12/1991, filho de Marilene Carneiro de Araujo e de Carlos Henrique Luiz dos Santos, portador da Carteira de Identidade nº. 27.835.924-5, expedida pelo DETRAN/RJ, em 26/04/2021, inscrito no CPF/MF sob nº. 153.779.727-16, com endereço eletrônico: carlosh@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Abílio Alves Ferreira, 15, Bom Retiro, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 169.736,54 (cento e sessenta e nove mil setecentos e trinta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 134.927,50 (cento e trinta e quatro mil novecentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 32.717,04 (trinta e dois mil setecentos e dezessete reais e quatro centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 2.092,00 (dois mil e noventa e dois reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 3.936,95 (três mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e cinco centavos). Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI foi pago através da guia nº. 00923/2022, no valor de R\$ 4.383,86, no Banco Itaú em 15/07/2022. O Laudêmio foi recolhido através do DAM nº. 2022/012097 no valor de R\$ 1.000,00, conforme art. 3º da Lei Complementar Municipal nº. 258/2019, com valor de avaliação: R\$ 40.000,00. O Foro referente ao ano de 2018 foi recolhido através do DAM nº. 2018/005189, no valor de R\$ 500,00, o foro do exercício de 2019 foi recolhido através do DAM nº. 2019/005741, no valor de R\$ 411,45, foro dos exercícios de 2020, 2021 e 2022 inclusos no imposto anual dos respectivos exercícios fiscais, atualmente remido. Realizadas as consultas de informação (buscas de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.02.24.58.805 e 01560.23.02.24.51.816, datadas de 24/02/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade



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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Continuação da Matrícula **55271**

CNM: **088971.2.0055271-76**

de Bens, consultas códigos hash: 06b9. 4162. a5a6. 702e. 15c2. 6fd. 010f. 69e0. b6c2. f01a; 530f. 28b8. 78b1. deal. 4878. 0225. d639. 7212. e4c6. 5c34, datadas de 24/02/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 932,46; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; distribuição: R\$ 100,35; distribuição por pessoa R\$ 0,81; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 26,51; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; totalizando: R\$ 1.173,06. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

[Handwritten signature]

Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEJW 68094 PDP

R. 05 - Mat. 55.271 em 24/02/2023 - Prot. 117.439 em 30/12/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1386161-8, assinado pelas partes contratantes em 29/04/2022, acima registrado sob o nº. 04, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificado, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 134.927,50 (cento e trinta e quatro mil novecentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/Legalização: 33 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 7,00 e Efetiva: 7,2290; 9- Encargos Financeiros: De acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 897,67; 9.1.3- Tarifa de Administração: R\$ 25,00; 9.1.4- Seguro: R\$ 20,72; 9.1.5- Total: R\$ 943,39; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/05/2022; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Carlos Henrique Araujo dos Santos, Comprovada: R\$ 3.800,00; Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Carlos Henrique Araujo dos Santos, Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (buscas de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.02.24.58.805 e 01560.23.02.24.51.816, datadas de 24/02/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 06b9. 4162. a5a6. 702e. 15c2. 6fd. 010f. 69e0. b6c2. f01a; 530f. 28b8. 78b1. deal. 4878. 0225. d639. 7212. e4c6. 5c34, datadas de 24/02/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 932,46; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; distribuição: R\$ 100,35; distribuição por pessoa R\$ 0,81; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 26,51; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; totalizando: R\$ 1.173,06. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

[Handwritten signature]

Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEJW 68095 TEB

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.344 em 27/10/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.227 em 13/12/24

Continuação da Matrícula na ficha n.º 003

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.345 em 27/10/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.231 em 13/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.346 em 27/10/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.232 em 13/12/24

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKEES>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKKEES>

CNM nº. 088971.2.0055271-76

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 088971.2.0055271-76
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		FICHA 3
Cartório do 2º Ofício de Justiça		
Continuação do CNM de nº. 088971.2.0055271-76		
<p>Av. 06 - Matrícula 55.271 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 55271 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0055271-76. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: <i>(Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: <i>(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).</i></i></p> <p style="text-align: right;"><i>Karine Ferreira da Costa Roza</i> Escrevente Mat. 94/21718</p> <p style="text-align: right;"><i>Andréa Veras Valença</i> Tabelião Substituto Mat. 94/14610</p>		
SELO: EEXQ 93685 YGN		
<p>Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0055243-63 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora, datado de 14/01/2025, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 200 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), da unidade residencial identificada por APARTAMENTO 401 do BLOCO 03: com área privativa de 41,42m2; área comum de 8,10m2; área total de 49,52m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 206046, inscrição predial nº. 67628, averbado desde 24/05/2024, e Habite-se nº. 069/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ, em 04/04/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 423/2025: Isento. A Escrevente: <i>(Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: <i>(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).</i></i></p> <p style="text-align: right;"><i>Karine Ferreira da Costa Roza</i> Escrevente Mat. 94/21718</p> <p style="text-align: right;"><i>Andréa Veras Valença</i> Tabelião Substituto Mat. 94/14610</p>		
SELO: EEXQ 93686 DSR		
<p>APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124164 em 25/10/25</p> <p>APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124188 em 27/10/25</p>		
<p>Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0055271-76 em 25/07/2025 - Prot. 127.188 em 27/06/2025 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A., foi procedido o registro da INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, conforme o registro nº. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. SELO: EEYV 82703 GPG. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -</p>		
<p>Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0055271-76 em 13/08/2025 - Prot. 127.164 em 25/06/2025 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e demais documentos necessários, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002202-72, no Livro 3 (Registro Auxiliar), em 13/08/2025 no Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 12,40; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,14; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de</p>		

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKEES>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0055271-76

FICHA
03-V

Fiscalização: R\$ 2,88; lei 3217/99 (20%) R\$ 7,71; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,93; lei 111/06 (5%) R\$ 1,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 2,30; PMCMV R\$ 0,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 1,93; Totalizando: R\$ 58,01. **SELO: EBYV 83505 LIS.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0055271-76 em 25/02/2026 - Prot. 128.968 em 13/11/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme Ofício nº. 644138/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 09/12/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 05 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este registro ao devedor fiduciante Carlos Henrique Araujo dos Santos, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 286406/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo-RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Abilio Ferreira, nº. 15 - Bom Retiro - São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé que, procedendo em 1ª diligência no dia 19/12/2025 (sexta-feira) às 12h05m, dirigi-me ao endereço "Rua Abilio Ferreira, 15 - Bom Retiro - São Gonçalo/RJ", e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como mãe do notificado, e se identificou como Sra. Marilene Carneiro de Araujo, a qual me informou que o referido encontrava-se trabalhando, e que somente a sua esposa estava em casa no momento, mas que não poderia me atender, pois encontrava-se em resguardo. Ao ser solicitada, a Sra. Marilene, acima qualificada, se recusou a fornecer o contato do notificado, após ter consultado a esposa do requerido, no entanto, recebeu meu cartão e se comprometeu a entregá-lo para uma posterior comunicação. Ato contínuo ainda nesta data, às 12h32m, entrou em contato uma pessoa que se identificou como o próprio, Sr. Carlos Henrique Araujo dos Santos, através do número: +55 (21) 9XXXX-XXXX, portador do CPF de nº 153.779.727-16, que após ter sido feita a conferência no nome completo e CPF por mim, informei ao mesmo, em conversa de whatsapp, que o documento tratava-se de cobrança das parcelas referente ao contrato de nº 878771386161-8, por parte da Caixa Econômica Federal. CERTIFICO que a conversa fica devidamente arquivada neste RTD, juntamente com a presente certidão. CERTIFICO por fim, considerando ter dado ciência da existência da cobrança, e da necessidade de comparecimento/manifestação diante da Caixa Econômica Federal dentro do prazo 15 dias após ter tomado conhecimento da dívida, e ter informado ainda a possibilidade de comparecimento do requerido ao cartório para retirada da presente notificação em sua via física, declaro o Sr. Carlos Henrique Araujo dos Santos ciente, e dou por **POSITIVA** a presente notificação, nada mais havendo a consignar. São Gonçalo, 19 de Dezembro de 2025. (a) Marcos Cesar Cabral da Silveira - 1º Ofício de São Gonçalo - Escrevente - Mat. 94/23769". Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", conforme comprova a certidão datada de 19/12/2025, sendo que o referido devedor fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do ato R\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Selo de Fiscalização: R\$

CONTINUA NA FOLHA 4



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKEES>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM
088971.2.0055271-76

FICHA
04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 69,54; lei 4664/05 (5%) R\$ 17,38; lei 111/06 (5%) R\$ 17,38; lei 6281/12 (6%) R\$ 20,86; PMCMV R\$ 6,94; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 17,37; Totalizando: R\$ 503,71. **SELO: EFBT 02155 EME.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 11 - CNM n.º 088971.2.0055271-76 em 18/05/2026 - Prot. 130.860 em 05/05/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único, juntamente com a guia de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, averba-se para que passe a constar as seguintes informações referentes ao imóvel objeto desta matrícula: **atualmente encontra-se localizado na Rua Dona Bela, s/n.º Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o n.º 206046-001, CEP: 24.809-230.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFCY 37118 VNI.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 12 - CNM n.º 088971.2.0055271-76 em 18/05/2026 - Prot. 130.860 em 05/05/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 644138/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 05/05/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 00576/2026, no valor de R\$ 4.661,71, pago na Caixa Econômica Federal em 24/03/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º 10, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 186.064,41 (cento e oitenta e seis mil e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,57; FUNPCT (1%): R\$ 8,57; FUNDAC (1%): R\$ 8,57; PMCMV R\$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,68. **SELO: EFCY 37119 TCU.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 13 - CNM n.º 088971.2.0055271-76 em 18/05/2026 - Prot. 130.860 em 05/05/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 644138/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 05/05/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º 05, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o n.º 12, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34E34-6W5UB-WEAVV-WKEES>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0055271-76

FICHA
04-V

no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,60; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,92; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,92; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,47; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,57; FUNPCT (1%): R\$ 8,57; FUNDAC (1%): R\$ 8,57; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,65. **SELO: EFCY 37120 DYC.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0055271-76, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **dezenove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (19/05/2026) às 16:43**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 516/2026 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fiscalização	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 193,08

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCY 36885 KZH



Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>