



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 34789 / CNM: 092353.2.0034789-79 / Recibo: 96659 / Data da Certidão: 31/07/2026.

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, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 31 de julho de 2026.**

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFEC 42559 SVD

Consulte a validade do selo em:

ww3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/N6NH4-D2MCF-59J5S-A4Z2F>



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 34789 / CNM: 092353.2.0034789-79 / Recibo: 96659 / Data da Certidão: 31/07/2026.

MATRÍCULA

34.789

FICHA

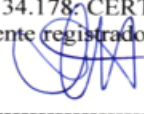
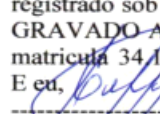
01

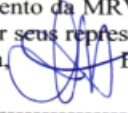
REGISTRO DE IMÓVEIS

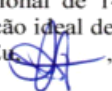
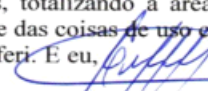
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0034789-79

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 302 DO BLOCO Nº 21 A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA S/Nº, possuindo 02 (dois) quartos, a área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área comum, contendo circulação de veículos e 189 (cento e oitenta e nove) vagas de estacionamento, sendo 15 (quinze) vagas reservadas a pessoas com deficiência (PCD) demarcadas com símbolo nacional de acessibilidade. Todas as vagas são de uso comum e indeterminado, a serem ocupadas por ordem de chegada, e estão demarcadas em projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura. As vagas de garagem não são vinculadas as unidades, sendo que as vagas de nº 1, 61, 62, 113, 114, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172 e 173 deverão ser utilizadas preferencialmente por pessoas com deficiência (PCD), tudo conforme projeto arquitetônico aprovado, com área privativa coberta de 40,8300 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 19,6818 metros quadrados, totalizando a área de 60,5118 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,002044719 do terreno e das coisas de uso comum do terreno designado por ÁREA DESMEMBRADA B1: com 58,44m de testada para a Av. Abilio Augusto Tavora; 407,61m pelo lado esquerdo, numa linha que partindo, da linha de testada forma um ângulo interno de 97º, confrontando com o Lote B2, descrito a seguir: 63,21m pelos fundos, dividido em 2 lances: sendo o 1º lance com 21,71m numa linha que partindo da anterior forma um ângulo interno de 91º, e o 2º lance com 41,50m numa linha que partindo da anterior forma um ângulo interno de 152º, ambos confrontando com Caminho Existente; 435,61m pelo lado direito, numa linha que partindo da anterior forma um ângulo de 61º e termina na linha de testada, formando um ângulo interno de 83º, confrontando com Terras da Santa Casa de Misericórdia, totalizando uma área de 24.229,66m². Há uma faixa de recuo de 15,00m a partir do eixo da Avenida Abilio Augusto Tavora, situado em Comendador Soares, 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, zona urbana, situado no EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL MORADA DA COLINA, o empreendimento esta enquadrado no programa Casa Verde e Amarela GRUPO 2, que todas as unidades imobiliárias que compõem o referido empreendimento tem uso e destinação exclusivamente residencial, sendo que as unidades imobiliárias não serão alienadas a adquirente com renda familiar superior a 10 salários mínimos, declaro ainda que tem pleno conhecimento de que o descumprimento da presente declaração implica o não enquadramento do empreendimento, de propriedade da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresarial limitada, sediada no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 66, Bloco 1, sala 403, Jacarepagua, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34692.778/0001-20, registrada na JUCERJA nº NIRE 33.2.1082054-1, em data de 28/08/2019, endereço eletrônico ricardo@mrlengenharia.com.br, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 12 de fevereiro de 2020 do Cartório do 2º Ofício de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 81, fls. 126, devidamente registrada na ficha 01, sob o nº 15, da matrícula 1.911, em 10 de agosto de 2020 e averbação de desmembramento sob o Av.16 em 05 de janeiro de 2022, e Memorial de Incorporação registrado sob o R.01 em 06 de junho de 2022 na matrícula 34.178. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMÔNIO, devidamente registrado na ficha 01 sob o R.01, junto a matrícula 34.178. Nova Iguaçu, 06 de junho de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Av.01-34.789. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi averbado na matrícula 34.178, sob o nº 02, insruído com o requerimento da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, datado de 08 de março de 2022, por seus representantes legais, a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Nova Iguaçu, 06 de junho de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

Av.02-34.789. RETIFICAÇÃO. Por Requerimento datado de 31 de agosto de 2022 da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, por seu representante legal, instruído com o devido documento, fica constando que o imóvel objeto da presente matrícula, não possui direito a vaga de garagem e que suas metragens passam a ser: terá área privativa coberta de 40,8300 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 14,6775 metros quadrados, totalizando a área de 55,5075 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,002020811 do terreno e das coisas de uso comum. Nova Iguaçu, 07 de novembro de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 34789 / CNM: 092353.2.0034789-79 / Recibo: 96659 / Data da Certidão: 31/07/2026.

MATRÍCULA

34.789

FICHA

01vº

Av.03-34.789. HIPOTECA MODULO I. Fica averbado na matrícula 34.178, sob o nº 07, instruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Crédito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que Entre si Celebram MRV MRL RJ e Grande Rio Incorporações Ltda e Caixa Economica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº do contrato 8.7877.1583798-6, datado de 21 de dezembro de 2022, HIPOTECA do imóvel Nova Iguaçu, 01 de março de 2023. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi e Eu, [assinatura] Oficial a subscrevo.

Av.04-34.789. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com a cláusula 1.2 do contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matrícula Nova Iguaçu, 01 de junho de 2023. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi, e Eu, [assinatura] Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEMI 51609 GDW

R.05-34.789. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1655559-3 datado de 31 de março de 2023, MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, acima qualificada, VENDEU À LUDIAN OLIVEIRA DA CRUZ, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 14/06/1990, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de: FATIMA CRISTINA OLIVEIRA COSTA e MANOEL SOARES DA DRUZ, e-mail: LUDIANDUAN@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 216190298, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 26/06/2021 e do CPF 125.524.017-24, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Apolo, 270, Ca 3, Pavuna em Rio De Janeiro/RJ. e RODRIGO BARACHO DE OLIVEIRA ANDRE, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 26/06/1993, sem ocupação, filho de: MONICA BATISTA BARACHO e JOSE CARLOS DE OLIVEIRA ANDE, e-mail: RODRIGO.BDEOLIVEIRA.ANDRE@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 284753365, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 23/12/2021 e do CPF 140.206.277-03, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Viuva Claudio, 45, Jacare em Rio De Janeiro/RJ., o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$ 184.600,00 (cento e oitenta e quatro mil e seiscentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 43.700,20 (quarenta e três mil e setecentos reais) com recursos próprios, R\$ 6.835,00 (seis mil oitocentos e trinta e cinco reais) do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 134.064,80 (cento e trinta e quatro mil sessenta e quatro reais e oitenta centavos) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. O comprador tem ciência das diversas certidões positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 01 de junho de 2023. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi e Eu, [assinatura] Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEMI 51610 HOI

R.06-34.789. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1655559-3 datado de 31 de março de 2023, LUDIAN OLIVEIRA DA CRUZ, e RODRIGO BARACHO DE OLIVEIRA ANDRE, acima qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 168.300,00 (cento e sessenta e oito mil e trezentos reais), o valor da dívida é de R\$ 134.064,80 (cento e trinta e quatro mil sessenta e quatro reais e oitenta centavos) correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 850,56 (oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e seis centavos), vencendo-se a primeira no dia 25/04/2023, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 01 de junho de 2023. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura] Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EEMI 51611 VKX



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fábio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getúlio Vargas, 80. Lojas 03 e 04. Centro. Nova Iguaçu / RJ

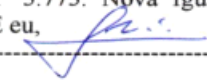
E-mail: cartorio04ni@gmail.com

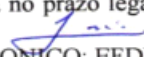
Telefone: (21)3900-6602

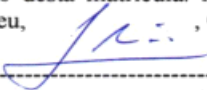
CERTIDÃO

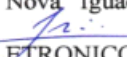
Livro: 2 / Matrícula: 34789 / CNM: 092353.2.0034789-79 / Recibo: 96659 / Data da Certidão: 31/07/2026.

MATRÍCULA 34.789	FICHA 02	REGISTRO DE IMÓVEIS DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL
----------------------------	--------------------	---

Av.07-34.789. HABITE SE. Fica averbado na matrícula 34.178, sob o nº 10, instruído com o requerimento datado de 09 de julho de 2025, assinado por seus representantes legais, instruído com a Certidão de Habite se nº 572/2025, datado de 30/06/2025, legalizado pelo processo nº 2021/030469, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo SEMDUR, Jorge Luis Affonso, prenotado sob o nº 60.514, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como número de entrada do condomínio nº 3.773. Nova Iguaçu, 07 de agosto de 2025. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Av.08-34.789. INTIMAÇÃO. De acordo com o Ofício nº 669312/2026 de 09 de Fevereiro de 2026, promovido pela credora já qualificada, prenotado sob o nº 62.092, foram intimados os devedores LUDIAN OLIVEIRA DA CRUZ e RODRIGO BARACHO DE OLIVEIRA ANDRÉ, acima qualificados, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta Cidade, digitalizado nesta Serventia, resultando "positiva", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal. Nova Iguaçu, 28 de Maio de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EFDF 05209 HQM

Av.09-34.789. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 29 de Junho de 2026, prenotado sob o nº 63.873, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.06 desta matrícula. Nova Iguaçu, 31 de Julho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EFEC 42523 RUY

Av.10-34.789. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 29 de Junho de 2026, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 63.873, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte dos devedores fiduciários, LUDIAN OLIVEIRA DA CRUZ e RODRIGO BARACHO DE OLIVEIRA ANDRÉ, acima qualificados. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2026/001971 em 08/06/2026, no valor de R\$ 6.896,55 (Valor do Laudo Fiscal: R\$ 229.600,00). Inscrição Municipal nº 957716. Nova Iguaçu, 31 de Julho de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EFEC 42524 QAN

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N6NH4-D2MCF-59J5S-A4Z2F>