



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65609 / CNM: 093401.2.0065609-21 / Recibo: 207326 / Data da Certidão: 03/12/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 03 de dezembro de 2025. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



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

EFAX 19039 WNL

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTF6A-2VXH4-PCXSW-XHKEA>

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

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65609 / CNM: 093401.2.0065609-21 / Recibo: 207326 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CNM: 093401.2.0065609-21

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.609

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Estrada dos Menezes, FRAÇÃO IDEAL de 0,001975289, que corresponderá ao apartamento nº 406 bloco 01 do empreendimento denominado RESIDENCIAL "MAR DE MANGARATIBA", no Bairro Mutondo, zona urbana, do 1º Distrito, com direito de uso de uma vaga de uso indeterminado; a ser construído no lote 7D-4, resultante do desmembramento do lote 7-D, da Estrada dos Menezes, medindo dito lote: 13,39m de frente, confrontando com a Estrada dos Menezes; **DE FUNDOS** 215,23m, em nove alinhamentos, o primeiro com 8,67, o segundo com 17,38m, o terceiro com 18,67m, o quarto com 22,09m, o quinto com 28,20, o sexto com 35,44m, o sétimo com 42,96m o oitavo com 21,26m e o nono com 20,56, todos confrontando como lote 7D-5, **LADO DIREITO:** 401,70m, em cinco alinhamentos, o primeiro com 167,16m, o segundo com 88,78m, o terceiro com 20,70m, o quarto com 9,85m e o quinto com 115,21m, todos confrontando com o lote 7D-3; **LADO ESQUERDO:** 435,51m, em onze alinhamentos, o primeiro com 152,56, o segundo com 28,72m, o terceiro com 56,79m, o quarto com 24,83m, o quinto com 14,94m, o sexto com 33,92m, o sétimo com 26,15m, o oitavo com 30,41m, o nono com 30,68m, o décimo com 20,79m e o décimo primeiro com 15,72m, os alinhamentos primeiro, segundo e terceiro confrontando com o lote 9B-1 e os alinhamentos do quarto ao décimo primeiro confrontando com o lote 7D-5. **LOCALIZAÇÃO:** localizado na Estrada dos Menezes, a 380,02m da esquina com a Rua Niterói. Uma área total de 6.035, 87m². **PROPRIETÁRIA: CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA**, empresa sediada no Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, nº 90, grupo 602 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 08.322.063/0001-76. **REGISTROS ANTERIORES:** Matrículas. 48.361 e 48.362, Rs:02/Matrículas 47.950, de 19.07.2007 (compra e venda), deste registro, com aberturas de novas matrículas nºs 48.575; 48.577; 48.876; 48.877; 48.878; e 48.879; referentes aos LOTES 7C, 9B2, 9C2, 9C3, 9C4 e 9C5, respectivamente, que foram lembrados (lote 7-D-Mat 62.219) e posteriormente desmembramento (lotes 7D-1, 7D-2, 7D-3, 7D-4 e 7D-5 - Mat. 62.220, 62.221, 62.222, 62.223 e 62.224 - São Gonçalo, 12 de agosto de 2022).

Eu, Ruan Oliveira Machado, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Aux. de Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 54/00873

AV: 01 - ÔNUS/TRANSPORTE (Afetação e Hipoteca) - Certifico e dou fé, que por requerimento firmado em 25.08.2021, averbado sob o nº AV:07/Matrícula 62.223, Livro 02, em 25.08.2021, deste registro, a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., submeteu a incorporação, objeto do R:06/Matrícula 62.223, Livro 02, ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos e para os fins previstos na Lei 10.931, de 02.08.2004.- Certifico ainda, que por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, registrado sob o nº R:10/Matrícula 62.223, Livro 02, em 05.04.2022, deste registro, foi o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, **HIPOTECADO** em 1º Grau, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- São Gonçalo, 12 de agosto de 2022.

Continua no verso

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTF6A-2VXH4-PCXSW-XHKEA>

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65609 / CNM: 093401.2.0065609-21 / Recibo: 207326 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CNM: 093401.2.0065609-21

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.609

FICHA

01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Eu *[assinatura]* digitei, e eu, autorizado subscrevo

João Oliveira Machado
Ass. do Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00873

AV:02- CANCELAMENTO (afetação) - Prot. 183294 de 12.07.2022 - Por instrumento particular firmado em 27.04.2022, que fica arquivado, averba-se o cancelamento do regime de afetação, objeto do AV:05/Matrícula 62.223, Livro 02, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. - São Gonçalo, 12 de agosto de 2022. **SELO: EDUC09690IPO**

Eu *[assinatura]* digitei, e eu, autorizado subscrevo

João Oliveira Machado
Ass. do Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00873

Av: 03- BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 183294 de 12.07.2022 pelo mesmo instrumento acima, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal-CEF, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R: 10 os que ora se faz para todos os efeitos legais. - São Gonçalo, 12 de agosto de 2022. **SELO: EDUC09691XZS**

Eu *[assinatura]* digitei, e eu, autorizado subscrevo

João Oliveira Machado
Ass. do Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00873

R:04- COMPRA E VENDA - Prot. 183294 de 12.07.2022 - Pelo mesmo instrumento acima, que fica arquivado, **LUCAS LIMA FURTADO**, nacionalidade brasileira, nascida em 21.12.1998, motorista, filho de: Viviane Lima dos Santos Furtado e Luciano Gomes Furtado, portadora da carteira identidade nº 298827387, expedida pelo Detran/RJ, em 04.10.2019, e do CPF. 170.788.777-21, solteiro declarando não conviver em união estável, residente e domiciliado em Rua Expedicionário Soares dos Reis Quadra, 28, Qd271 Lt.28, Jardim Catarina em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 240.900,00 sendo R\$ 184.862,52 por financiamento concedido pela credora e R\$ 56.037,48, por recursos próprios, adquiriram de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. - Valor de venda do terreno (fração): R\$ 16.840,08 Valor Base de Cálculo dos Emolumentos: R\$ 240.900,00 BIB consulta nº 01749.22.08.02.19.482 de 02.08.2022. São Gonçalo, 12 de agosto de 2022.

SELO: EDUC09692LVF

Eu *[assinatura]* digitei, e eu, autorizado subscrevo

João Oliveira Machado
Ass. do Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00873

R:05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 183294 de 12.07.2022 - Pelo mesmo instrumento constante do AV:02, **LUCAS LIMA FURTADO**, já qualificados, deram em garantia da dívida adiante confessada, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pagável da seguinte forma.

Valor da Dívida: R\$ 184.862,52

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTF6A-2VXH4-PCXSW-XHKEA>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65609 / CNM: 093401.2.0065609-21 / Recibo: 207326 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CNM: 093401.2.0065609-21

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.609

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Sistema de Amortização: PRICE
Prazo de Amortização: 360 meses
Taxa de Juros % (a.a.). Nominal: 7,6600 e efetiva: 7,9347
Encargo Mensal Total: R\$ 1.365,71
Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.05.2022
Época do reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3

INTERVENIENTE, CONSTRUTORA E FIADORA doravante denominada
CONSTRUTORA: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o
nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro
Estoril, Belo Horizonte/MG. Demais cláusulas e condições no referido contrato. São Gonçalo, 12
de agosto de 2022. **SELO: EDUC09689BFJ**

Eu _____ digitei, e eu, autorizado subscrevo _____

Ass. Oficial Machado
Aux. do Cartório
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00873

AV:06 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 196.502 de 28.05.2025.- Por
Certidão passada pela PMSG em 08.05.2025, de nº 107/2024
em cumprimento ao processo protocolado sob o nº.
19648/2018, acompanhada de **CERTIDÃO DE HABITE-SE** de nº
0035/MFO/2024, passada em 25.06.2024, instruída de
requerimento da proprietária **MRV ENGENHARIA E
PARTICIPAÇÕES S/A.**, firmado em 21.05.2025, que ficam aqui
arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do prédio, nº **40, BLOCO
01, APTº 406, da ESTRADA DOS MENEZES**, inscrito na PMSG sob
o nº 846988-042, averbado pelo processo em epigrafe, com
área Privativa Edificada de 46,41m², área Com Prop. Const
14,33m² e área averbada de 60,74m², construído no LT.7-D4.
São Gonçalo, 29 de julho de 2025. **SELO: EEYO 60786 WUC.** -
Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves -
Escritor, Mat.94/19134. Ato assinado eletronicamente por
Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº:
94/0876.-

AV:07 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot.
195.264 de 06.02.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora,
Ofício nº 563980/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 05.02.2025,
acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São
Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 239186, de
24.05.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s),a,as)

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo, São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTF6A-2VXH4-PCXSW-XHKEA>

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65609 / CNM: 093401.2.0065609-21 / Recibo: 207326 / Data da Certidão: 03/12/2025.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0065609-21

MATRÍCULA
65.609

FICHA
02-V

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s), **LUCAS LIMA FURTADO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA. - São Gonçalo, 19 de agosto de 2025. **SELO:EEZC 35474 KBV**. Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrevente, Mat, 94/24722. Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** - Prot.195.264 de 06.02.2024.- Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Site "REGISTO DE IMÓVEIS DO BRASIL", em 02.06.2025, 03.06.2025 e 04.06.2025 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **LUCAS LIMA FURTADO**, já qualificados, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2025. **SELO: EEZC35475 GUE**. Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrevente, Mat, 94/24722. Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:09 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Prot. 198.269 em 08.10.2025 - Por requerimento firmado em 07.11.2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 4902/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s), **LUCAS LIMA FURTADO**, já qualificado, para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:05 desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da **referida CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor: **R\$ 250.371,66**. BIB nº 0174925100822976 de 08.10.2025. São Gonçalo, 03 de dezembro de 2025. **SELO: EFAX19010ZLR**. Digitado por Thayssa Silva Souza - Escrevente, Mat. 94/24716. Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NTF6A-2VXH4-PCXSW-XHKEA>

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