



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

N.º 55918

CNM n.º 088971.2.0055918-75

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA

55918

FICHA

1

Itaboraí, 30 de Novembro 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 11.843,10m<sup>2</sup>, 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 seguimentos: 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 nº 203 do Bloco nº 02**, no 2º Pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, e dois quartos - com a área privativa coberta de: 41,4200m<sup>2</sup>, área de uso comum de: 44,2428m<sup>2</sup>, totalizando área real total de 85,6628m<sup>2</sup>, com direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada, para guarda de seus automóveis, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o nº 07, em 01/02/2019, na matrícula nº 49.122, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei nº 11.977/09 alterada pela Lei nº 12.424/11 e demais legislações. **Enquadramento do PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o nº 08, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 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 nº 09, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Proprietária e Incorporadora:** **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 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 nº 688, ato nº 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 01, em 01/12/2017, na matrícula nº 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 nº 698, ato nº 001 e escritura pública declaratória de rratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro nº 698, ato nº 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula nº 49.122. **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por



Continua no verso...



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>



Continuação da Matrícula 55918

Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m<sup>2</sup>, 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 45,98m<sup>2</sup>, 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 178,14m<sup>2</sup>, 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 1.058,55m<sup>2</sup>, 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 203 do Bloco 02, 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).

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

INGRID CANDIDA DOS SANTOS  
ESCREVENTE  
MAT. CCJ/RJ: 94/22129

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117692 em 25/01/23

Av. 01 - Mat. 55.918 em 06/02/2023 - Prot. 117.691 em 25/01/2023 - **INDICATIVA DE ABARRAMENTO** - 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

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

**SELO: EEJW 66750 JVS**

Av. 02 - Mat. 55.918 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. 49122 (Incorporação), passando de pleno direito a proprietária MRV Engenharia e Participações S/A.

Continuação da Matrícula na ficha nº 002



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

**CNM nº. 088971.2.0055918-75**  
**N.º 55918**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA

55918

FICHA

2

### Continuação da matrícula de nº 55918

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).**

SELO: EEJW 66813 MWF

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

*Karine Ferreira da Costa Roza*  
Escrevente  
Mat. 94/21718

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117948 em 30/05/2023

**Av. 03 - Mat. 55.918 em 30/05/2023 - Prot. 117.948 em 15/02/2023 - 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. 8.7877.1529877-5, assinado pelas partes contratantes em 17/10/2022, documento este que fica neste Registro Imobiliário arquivado 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: Portaria 1952/2022: Valor do ato: R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,64; lei 3217/99 (20%): R\$ 27,65; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,91; lei 111/06 (5%) R\$ 6,91; lei 6281/12 (4%) R\$ 5,53; PMCMV R\$ 2,85; ISS (Lei Complementar Municipal nº. 240/2018) - R\$ 6,91; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Totalizando: R\$ 202,96. A Escrevente: *(Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).**

*Andréa Veras Valença*  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: EEKM 54973 EHI

**R. 04 - Mat. 55.918 em 30/05/2023 - Prot. 117.948 em 15/02/2023 - 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. 8.7877.1529877-5, assinado pelas partes contratantes em 17/10/2022, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **LUIZ FELLIPI CARVALHO FREITAS**, brasileiro, nascido em 05/06/2002, ajudante de padaria, filha de Isabela Carvalho Freitas e Valtair Alves Freitas, portador da Carteira de Identidade nº. MG20065431, expedida pela Polícia Civil/MG em 03/12/2012, inscrito no CPF/MF sob o nº. 135.253.406-13, com endereço eletrônico: [luisfillipicf@gmail.com](mailto:luisfillipicf@gmail.com), casado no regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **THAMIRES ANTONIETA DA SILVA GARCIA**, brasileira, nascida em 19/09/2001, do lar, filha de Josilene Batista da Silva e Luiz Gustavo Nunes Garcia, portadora da Carteira de Identidade nº. 304943731, expedida pelo DETRAN/RJ em 15/10/2019, inscrita no CPF/MF sob o nº. 175.888.747-83, com endereço eletrônico: [thamiresantonieta@gmail.com](mailto:thamiresantonieta@gmail.com), residentes e domiciliados na Rua José de Frias, quadra 05, Papucaia, Cachoeiras de Macacu/RJ, pelo valor de R\$ 182.600,00 (cento e oitenta e dois mil e seiscentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 105.004,64 (cento e cinco mil, quatro reais e sessenta e quatro centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 36.307,36 (trinta e seis mil, trezentos e sete reais e trinta e seis centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 41.288,00 (quarenta e um mil, duzentos e oitenta e oito 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



Continua no verso...



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

Continuação da Matrícula

nº. 00704/2023, no valor de R\$ 4.573,76, no Banco Itaú em 02/12/2022. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultasnº. 01560.23.05.30.15.604, 01560.23.05.30.01.614, 01560.23.05.30.00.625, datadas de 30/05/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 3f92. d7cc. 9f63. 895b. 3e1. 4e45. 322f. c6de. 3c27. 4b96; 9b31. e803. 92ca. 28c9. dd66. 1669. fee7. 4ba5. 58db. 5749 e 0fc8. 0908. 2989. 1a33. 503f. 9059. c0fc. 28d7. 51a1. 75bb, datadas de 08/05/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Distribuição: R\$ 125,68; distribuição por pessoa R\$ 4,08; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 54,08; PMCMV R\$ 21,55; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 42,10; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 67,32; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.330,24. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

*Andréa Veras Valença*  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

SELO: EEKM 54974 YZS

**R. 05 - Mat. 55.918 em 30/05/2023 - Prot. 117.948 em 15/02/2023 - 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. 8.7877.1529877-5, assinado pelas partes contratantes em 17/10/2022, acima registrado sob o nº. 04, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, 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\$ 105.004,64 (cento e cinco mil, quatro reais e sessenta e quatro 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: 7.1- Previsão para Construção/Legalização: 27 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 5,00 e Efetiva: 5,1161; 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\$ 563,68; 9.1.3- Tarifa de Administração: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 18,68; 9.1.5- Total: R\$ 582,36; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 18/11/2022; 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\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 14.941,33; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Thamires Antonieta da Silva Garcia, Comprovada: R\$ 0,00, Não Comprovada: R\$ 0,00 e Devedor: Luis Fellipi Carvalho Freitas, Comprovada: R\$ 1.941,26, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedora: Thamires Antonieta da Silva Garcia, Percentual: 0,00 e Devedor: Luis Fellipi Carvalho Freitas, 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 (busca de indisponibilidade de bens), consultasnº. 01560.23.05.30.15.604, 01560.23.05.30.01.614, 01560.23.05.30.00.625, datadas de 30/05/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 3f92. d7cc. 9f63. 895b. 3e1. 4e45. 322f. c6de. 3c27. 4b96; 9b31. e803. 92ca. 28c9. dd66. 1669. fee7. 4ba5. 58db. 5749 e 0fc8. 0908. 2989. 1a33. 503f. 9059. c0fc. 28d7. 51a1. 75bb, datadas de 08/05/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Distribuição: R\$ 125,68; distribuição por pessoa R\$ 4,08; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 54,08; PMCMV R\$ 21,55; Busca de Indisponibilidade -

Continuação da Matrícula na ficha n.º 003



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

55918

N.º

CNM n.º 088971.2.0055918-75

### REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 088971.2.0055918-75

Provimento 072/2009: R\$ 42,10; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 67,32; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.330,24. A Escrevente: *(Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37).* Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).*

*Andréa Veras Valença*  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: EEKM 54975 PDV

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124344 em 27/09/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124345 em 27/09/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124346 em 27/09/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125227 em 13/12/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125231 em 13/12/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125232 em 13/12/24

Av. 06 - Matrícula 55.918 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. 55918 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0055918-75. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. 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

*Andréa Veras Valença*  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 93724 HGD

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0055918-75 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 203 do BLOCO 02**; com área privativa de 41,42m<sup>2</sup>; área comum de 8,10m<sup>2</sup>; área total de 49,52m<sup>2</sup>, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 206000, inscrição predial nº. 67582, 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 01/04/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 423/2025: 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

*Andréa Veras Valença*  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 93725 ZOV

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127164 em 25/06/25  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127188 em 27/06/25

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0055918-75 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: EEXV 82724 NWL.** 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



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>		<b>REGISTRO GERAL</b>
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		
Cartório do 2º Ofício de Justiça		LIVRO 2
CNM	FICHA	MATRÍCULA ELETRÔNICA
088971.2.0055918-75	03-V	

DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

**Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0055918-75 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 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: EEYV 83526 ISX.** 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. 088971.2.0055918-75 em 04/03/2026 - Prot. 128.973 em 13/11/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 644145/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 22/12/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias 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 aos devedores fiduciários Luis Fellipi Carvalho Freitas e Thamires Antonieta da Silva Garcia, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 289379/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 29/12/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Apartamento 203 do Bloco 02 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, em Três Pontes, Itaboraí/RJ - 24809172, a saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 289379/2025, datado de 29/12/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54440, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. LUIS FELLIPI CARVALHO FREITAS e a Sra. THAMIRES ANTONIETA DA SILVA GARCIA, a saber: **1)** - No dia 06/01/2026 às 12h59min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pelo Sr. Maylon (Porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. LUIS FELLIPI CARVALHO FREITAS e a Sra. THAMIRES ANTONIETA DA SILVA GARCIA, mudaram-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 06 de Janeiro de 2026. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Matrícula 94/23133". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme certidão datada de 06/01/2026; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 289381/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários Luis Fellipi Carvalho Freitas e Thamires Antonieta da Silva Garcia, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 289381/2025,



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM  
088971.2.0055918-75

FICHA  
04

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 29/12/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 173 023 BR; Destinatário: Luis Fellipi Carvalho Freitas; Endereço: Apartamento 203 do Bloco 02 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, em Três Pontes, Itaboraí/RJ - CEP: 24809172; Unidade de Postagem: AC Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 31/12/25 às 11:17h; 05/01/26 às 15:17h; Motivo da Devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3- Conforme Ofício Eletrônico n°. 289381/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes Luis Fellipi Carvalho Freitas e Thamires Antonieta da Silva Garcia, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 289381/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 29/12/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 173 037 BR; Destinatário: Thamires Antonieta da Silva Garcia; Endereço: Apartamento 203 do Bloco 02 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, em Três Pontes, Itaboraí/RJ - CEP: 24809172; Unidade de Postagem: AC Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 31/12/25 às 11:17h; 05/01/26 às 15:17h; 06/01/26 às 15:36h; Motivo da Devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 4- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: aos devedores fiduciantes Luis Fellipi Carvalho Freitas e Thamires Antonieta da Silva Garcia, sendo procedidas as publicações n°. 1794/2026 em 02/02/2026; n°. 1795/2026 em 03/02/2026; e n°. 1796/2026 em 04/02/2026, todas do sítio [www.registroidoveis.org.br](http://www.registroidoveis.org.br). Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", sendo que os referidos devedores fiduciantes não compareceram 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\$ 106,12; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 90,76; lei 4664/05 (5%) R\$ 22,69; lei 111/06 (5%) R\$ 22,69; lei 6281/12 (6%) R\$ 27,22; PMSMV R\$ 9,06; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) - R\$ 22,68; Totalizando: R\$ 655,46. **SELO: EFBT 03276 FWY.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°: 90/137.-

**Av. 11 - CNM n°. 088971.2.0055918-75 em 11/05/2026 - Prot. 130.657 em 16/04/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Conforme Provimento CNJ n°. 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 localizado na Rua Dona Bela, s/nº, Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o n.º 206000-001, CEP: 24809-230.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ n°. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFCJ 92386 WKD.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°: 90/137.-

**Av. 12 - CNM n°. 088971.2.0055918-75 em 11/05/2026 - Prot. 130.657 em 16/04/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>		<b>REGISTRO GERAL</b>	
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		LIVRO 2	
Cartório do 2º Ofício de Justiça		MATRÍCULA ELETRÔNICA	
CNM	FICHA		
088971.2.0055918-75	04-V		
<p>apresentado, juntamente com o Ofício n.º 644145/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 15/04/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 00726/2026, no valor de R\$ 4.618,88, pago na Caixa Econômica Federal em 10/04/2026, 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 <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, 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/MF sob o n.º. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 184.351,30 (cento e oitenta e quatro mil e trezentos e cinquenta e um reais e trinta centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º. 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\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,63; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,94; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,94; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,49; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,59; FUNPGT (1%): R\$ 8,59; FUNDAC (1%): R\$ 8,59; PMCMV R\$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 43,82; Totalizando: R\$ 1.318,73. <b>SELO: EFCJ 92387 PDW</b>. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.-</p> <p>-----</p> <p><b>Av. 13 - CNM n.º 088971.2.0055918-75 em 11/05/2026 - Prot. 130.657 em 16/04/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA</b> - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 644145/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 15/04/2026, averba-se nesta matrícula o <u>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 no Art. 26 da Lei n.º. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 583,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%) R\$ 120,45; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 51,19; lei 111/06 (8,5%) R\$ 51,19; lei 6281/12 (6%) R\$ 36,13; FUNPGALERJ (1%) R\$ 6,01; FUNPGT (1%) R\$ 6,01; FUNDAC (1%) R\$ 6,01; PMCMV R\$ 12,03; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 29,19; Totalizando: R\$ 925,44. <b>SELO: EFCJ 92388 EDB</b>. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.-</u></p>			



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/FDGGD-B79P8-9QMNY-XKGGQ6>

## 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 088971.2.0055918-75, 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 **treze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (13/05/2026) às 16:21**. 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 indício 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
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 193,08</b>

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

**EFCJ 90131 LGP**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>