



Validate this document here

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER
Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 23.490 / Matrícula: 13.120 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013120-14 / Recibo: 0000012/2026.

Campos dos Goytacazes (RJ), 12 de abril de 2023. **IMÓVEL URBANO: apartamento 202 do bloco 04A, com vaga de garagem nº 112, descoberta e livre, integrante do Residencial PARQUE ABROLHOS, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município**, com área total de 86,9430 metros quadrados, área privativa coberta de 41,8500 metros quadrados, área real de estacionamento de 12,5000 metros quadrados, área de uso comum de 32,5930 metros quadrados e, fração ideal de 0,002744772 do empreendimento; inscrição municipal n.º 198.445. **PROPRIETÁRIA: MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.675.295/0001-48, com sede na Avenida Alberto Lamago, 260/298, parte B, Vila Rainha, nesta cidade. Adquirido, em maior porção, da PALMEIRA DO VALE EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO 2 SPE LTDA., por meio da escritura de compra e venda, lavrada em 24 de outubro de 2016, nas Notas do Cartório do 1.º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 4.056, à ficha 01, do Registro Geral, datado em 05.02.2015, desta 5.ª Circunscrição Territorial. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina.

Av.1/13.120 – PENDÊNCIA DE HABITE-SE. Campos dos Goytacazes (RJ), 12 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.608, de 16.02.2023). Nos termos do artigo 661, parágrafo 2.º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado **que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$197,77, na seguinte proporção: R\$138,25 referente ao ato; R\$27,65 referente aos 20% (FETJ); R\$6,91 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$6,91 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$5,53 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$2,76 referente aos 2% (PMCMV); R\$9,76 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0001044/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEMF 50378 LNP.**

R.2/13.120 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes (RJ), 12 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.608, de 16.02.2023). Nos termos do 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 n.º 8.7877.1609229-1, datado de 01 de fevereiro de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **LEONARDO SANTIAGO ANGELO**, brasileiro, nascido em 26.04.1995, filho de LEIR SANTIAGO ANGELO e JORGE DE SOUSA ANGELO, solteiro, escultor, titular da Carteira de Identidade n.º 24.176.399-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 13.09.2021, inscrito no CPF sob o n.º 152.665.507-16, residente e domiciliado à Rua Flaminio Caldas, nº 76, Casa 02, Fundos, Centro, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$175.400,00 (cento e setenta e cinco mil e quatrocentos reais). Guia de ITBI n.º 156.935. Foi emitida a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias. Foram realizadas as consultas ao BIB e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.394,90, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20% (FETJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$39,49 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$19,74 referente aos 2% (PMCMV); R\$54,45 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0001044/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 50406 SUX.**

R.3/13.120 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes (RJ), 12 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.608, de 16.02.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.120** supra, o proprietário LEONARDO SANTIAGO ANGELO, acima qualificada, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF; sendo o valor total da dívida de R\$128.407,70 (cento e vinte e oito mil, quatrocentos e sete reais e setenta centavos),

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMTDV-49HS9-BCMDA-P6387>

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



Validate this document here

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER

Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de quinze (15) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 02.03.2023, no valor de R\$818,74 (oitocentos e dezoito reais e setenta e quatro centavos), taxa de juros anual nominal de 6,00% e, efetiva de 6,1677%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R\$177.800,00 (cento e setenta e sete mil e oitocentos reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular que fica arquivado nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.394,90, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20% (FETJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$39,49 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$19,74 referente aos 2% (PMCMV); R\$54,45 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0001044/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 50407 ZAD.**

Av.4/13.120 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes (RJ), 10 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.068, de 04.04.2023). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” n.º 172/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura em 11.07.2023, consigna-se que o imóvel acima matriculado **encontra-se com a obra devidamente concluída** de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, em 27.07.2016, planta n.º 426, através do processo n.º 2090 de 17.04.2015. Deixa de exigir a Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo INSS, em nome da proprietária nos termos do artigo 589 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e Provimento n.º 67/2013 e, nos termos da decisão proferida no Supremo Tribunal de Justiça na Ação Direta de Inconstitucionalidade 394/DF. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$209,96, na seguinte proporção: R\$144,77 referente ao ato; R\$28,95 referente aos 20% (FETJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$8,68 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,89 referente aos 2% (PMCMV); R\$7,62 referente ao ISS; R\$2,59 referente ao SELO. Recibo n.º 0002170/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61922 UWZ.**

Av.5/13.120 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Campos dos Goytacazes (RJ), 10 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.386, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, nesta cidade, encontra-se registrada sob o número 1.212, à ficha 01, datada em 30.04.2024, do Livro 3-Auxiliar, nesta 5.ª Circunscrição Territorial. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$209,96, na seguinte proporção: R\$144,77 referente ao ato; R\$28,95 referente aos 20% (FETJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$8,68 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,89 referente aos 2% (PMCMV); R\$7,62 referente ao ISS; R\$2,59 referente ao SELO. Recibo n.º 0002896/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61923 OQW.**

Av.6/13.120 – INTIMAÇÃO. (Protocolo n.º 26.553, de 28.08.2025). Conforme ofícios n.ºs 259634/2025 e 259635/2025, datados em 05 de setembro de 2025, consigna-se a: **1) intimação negativa** do devedor fiduciante LEONARDO SANTIAGO ANGELO, no endereço: Avenida Presidente Vargas, nº 415, bloco 4A, apartamento 202, Parque Pecuaría, Campos dos Goytacazes-RJ, nas datas de 10.09.2025 às 09:31h, 12.09.2025 às 10:11h e 15.09.2025 às 13:28h; **2) intimação positiva** do devedor fiduciante LEONARDO SANTIAGO ANGELO, no endereço: Rua Flaminio Caldas, nº 76, Parque Caju, Campos dos Goytacazes-RJ, na data de 02.10.2025 às 13:20h, sendo o mesmo notificado de todos os termos da presente carta de notificação, tendo bem ciente ficado, recebido contrafé a ele entregue e tendo exarado o seu recebimento. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 06 de outubro de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZX 53943 BDE.**

Av.7/13.120 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo n.º 27.349, de 02.01.2026, tendo cumprido as exigências em 19.02.2026). Nos termos do requerimento datado de 13 de

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMTDV-49HS9-BCMDA-P6387>

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



Validate this document here

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER

Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

fevereiro de 2026, consigna-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima matriculado, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, em virtude da não purgação da mora pelo devedor fiduciante, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, pelo valor declarado de R\$185.293,26 (cento e oitenta e cinco mil e duzentos e noventa e três reais e vinte e seis centavos) e avaliação fiscal de R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Guia de ITBI nº 174.551/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 19 de fevereiro de 2026. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EFBL 54975 FIM.**

Av.8/13.120 – CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 27.349, de 02.01.2026, tendo cumprido as exigências em 19.02.2026). Por requerimento da parte interessada, datado de 13 de fevereiro de 2026, devidamente assinado pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária constante na R.3/13.120** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 19 de fevereiro de 2026. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EFBL 54977 EGK.**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei Federal nº 6.015/1973, dele constando a situação jurídica e todos os eventuais **ônus e indisponibilidade** que recaiam sobre o imóvel, bem como e 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. **Certifico** ainda que os emolumentos e demais taxas devidos por esta certidão, na importância de R\$181,01 foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$124,08 referente ao ato, R\$24,81 referente aos 20% (FETJ), R\$6,20 referente aos 5% (FUNDPERJ), R\$6,20 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$7,44 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,48 referente aos 2% (PMCMV), R\$6,53 referente ao ISS e R\$3,27 referente ao selo eletrônico. Maria Gabriele Arêas Faria da Mata -Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/26540, digitou e conferiu.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas sem intermediários e sem custos adicionais no endereço eletrônico www.registradores.onr.org.br

Campos dos Goytacazes-RJ, 19 de fevereiro de 2026
(assinatura digital)

Maria Gabriele Arêas Faria da Mata
Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/26540



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MMTDV-49HS9-BCMDA-P6387>