



Valide aqui
este documento

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
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 21.857 / Matrícula: 13.151 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013151-18 / Recibo: 0002811/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 26 de abril de 2023. **IMÓVEL URBANO: Apartamento 102, Bloco 06B, com vaga de garagem nº 296, descoberta e livre, integrante do Condomínio Residencial Parque Abrolhos, situado na avenida Presidente Vargas, nº 415/445, nesta cidade, no 1º Subdistrito do 1º Distrito;** 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 nº 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 Lamego, 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-A, 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.1/13.151 – Campos dos Goytacazes (RJ), 26 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.869, de 14.04.2023). 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% (FUNPERJ); 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 0002131/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEMF 50879 PQT.**

R.2/13.151 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes (RJ), 26 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.869, de 14.04.2023). 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 Minha Casa Minha Vida - recursos do FGTS n.º 8.7877.1658631-6, datado de 29 de março de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **ISRAEL DORMIRO GASPAR**, nascido em 11.04.1988, filho de SANDRA REGINA DORMIRO e BENEDITO GASPAR ROSA, auxiliar de escritório, titular da Carteira Nacional de Habilitação nº 07289965956, expedida pelo DETRAN/RJ, em 13.07.2021, inscrito no CPF sob o nº 119.863.587-80; e, sua mulher, **SAMARA DA SILVA PESSANHA GASPAR**, nascida em 10.09.1992, filha de SANDRA LUCIA SILVA DE SOUZA e MARCOS CAMPINHO PESSANHA, titular da Carteira de Identidade nº 27.962.997-6, expedida pela SECC/RJ, em 13.01.2010, inscrita no CPF sob o nº 144.003.387-03; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Cardoso Moreira, nº 159, Centro, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais). Guia

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCJK-KA7LF-NC4S9-SSPCS>

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

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
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

de ITBI n.º 157.522. 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\$1.397,38, 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 0002131/23.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 50935 BCF.**

R.3/13.151 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes (RJ), 26 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.869, de 14.04.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.151 supra**, os proprietários ISRAEL DORMIRO GASPAS e SAMARA DA SILVA PESSANHA GASPAS, acima qualificados, **constituíram 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\$69.309,14 (sessenta e nove mil, trezentos e nove reais e quatorze centavos), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de quatorze (14) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 25.04.2023, no valor de R\$371,60 (trezentos e setenta e um reais e sessenta centavos), taxa de juros anual nominal de 4,5000% e, efetiva de 4,5939%, 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\$875,80, na seguinte proporção: R\$618,24 referente ao ato; R\$123,64 referente aos 20% (FETJ); R\$30,91 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$30,91 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$24,72 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$12,36 referente aos 2% (PMCMV); R\$35,02 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0002131/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 50936 RTW.**

Av.4/13.151 – HABITE-SE. (Protocolo n.º 23.161, de 08.04.2023). 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 **se encontra 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; inscrição imobiliária n.º 253.135. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 10 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ n.º 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13324 EGI.**

Av.5/13.151 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. (Protocolo n.º 23.387, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na avenida Presidente Vargas, n.º 415/445, nesta cidade, encontra-se registrada sob o número 1.202, ficha 01, datada em 30.04.2024, do Livro 3-Auxiliar, nesta Quinta (5ª) Circunscrição Territorial. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 10 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ n.º 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13325 HJL.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCJK-KA7LF-NC4S9-SSPCS>



Valide aqui
este documento

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
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ - CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

Av.6/13.151 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo nº 25.050, de 27.12.2024). Conforme Ofício nº 553946/2024, datado em 26 de dezembro de 2024, **consigna-se a 1) INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante ISRAEL DORMIRO GASPAS, acima qualificado, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, bloco 06B, apartamento 102, bairro Parque Pecuaría, nesta cidade, nas datas de 17.01.2025, às 09:16h, 21.01.2025, às 12:56h e 03.02.2025 às 14:38; por diligências realizadas pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; **2) INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante ISRAEL DORMIRO GASPAS, acima qualificado, no endereço: rua Cardoso Moreira, nº 114, altos, fundos, C4, bairro Turfe Club, nesta cidade, nas datas de 22.01.2025, às 09:56h, 28.01.2025, às 13:09h e 04.02.2025 às 16:46; por diligências realizadas pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 12 de fevereiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 80880 UXZ.**

Av.7/13.151 - INTIMAÇÃO POR EDITAL. (Protocolo nº 25.851, de 22.05.2025). Por requerimento da parte interessada, assinado em 03 de junho de 2025, **consigna-se as publicações das INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editais publicados: nº 1566/2025, em 10.03.2025; nº 1567/2025, em 11.03.2025; uma vez que os devedores se encontram em lugar ignorado, incerto e não sabido, cumprindo o que determina o artigo 26, parágrafo 4º da Lei 9514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 12 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEXH 32198 EFI.**

Av.8/13.151 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 25.851, de 22.05.2025). Nos termos do requerimento datado de 03 de junho de 2025, **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\$182.477,45 (cento e oitenta e dois mil, quatrocentos e setenta e sete reais e quarenta e cinco centavos) e avaliação fiscal de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Guia de ITBI nº 170.176. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 12 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32200 CDF.**

Av.9/13.151 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 25.851, de 22.05.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 03 de junho de 2025, pelo representante legal da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Milton Fontana, **consigna-se o CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/13.151** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 12 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32203 KLN.**

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\$158,45

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCJK-KA7LF-NC4S9-SSPCS>



Valide aqui
este documento

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
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ - CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$108,60 referente ao ato, R\$21,72 referente aos 20% (FETJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNDPERJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$6,51 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,17 referente aos 2% (PMCMV), R\$5,72 referente ao ISS e R\$2,87 referente ao selo eletrônico. Rodolfo Ribeiro Manhães - Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968, 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, 12 de junho de 2025.

assinatura digital

Rodolfo Ribeiro Manhães

Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXH 32201 KLO
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4XCJK-KA7LF-NC4S9-SSPCS>