



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 21.854/ Matrícula: 13.244 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013244-30 / Recibo: 0002804/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 22 de junho de 2023. **IMÓVEL URBANO: apartamento 104 do bloco 04B, com vaga de garagem nº 118, 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 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.1/13.244 – Campos dos Goytacazes (RJ), 22 de junho de 2023 (Protocolo n.º 21.180, de 13.06.2023, tendo cumprido as exigências em 21.06.2023). 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 0003324/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEMF 53231 XYA.**

R.2/13.244 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes (RJ), 22 de junho de 2023 (Protocolo n.º 21.180, de 13.06.2023, tendo cumprido as exigências em 21.06.2023). 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 8.7877.1678673-0, datado de 27 de abril de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **RICARDO ROSA DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 20.04.1980, filho de ALCINEIA ROSA DOS SANTOS e AMARO DOS SANTOS SOUZA, viúvo, não convivente em união estável, motorista de veículos de transporte de carga, carteira de identidade n.º12.810.128-4, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 15.06.2018, inscrito no CPF sob o n.º086.525.827-93, residente e domiciliado na rua Salvador Rosa, n.º187, Parque Santa Rosa, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$185.200,00 (cento e oitenta e cinco mil e duzentos reais). Guia de ITBI n.º 158.483. 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%

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWK67-KYRNV-GYA5J-4XKQ8>

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

(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 0003324/23.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 53233 BDF.**

R.3/13.244 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes (RJ), 22 de junho de 2023 (Protocolo n.º 21.180, de 13.06.2023, tendo cumprido as exigências em 21.06.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.244 supra**, o proprietário RICARDO ROSA DOS SANTOS, acima qualificado, **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\$103.113,62 (cento e três mil, cento e treze reais e sessenta e dois centavos), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de treze (13) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 05.06.2023, no valor de R\$560,71 (quinhentos e sessenta reais e setenta e um 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\$1.033,49, na seguinte proporção: R\$729,87 referente ao ato; R\$145,97 referente aos 20% (FETJ); R\$36,49 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$36,49 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$29,19 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$14,59 referente aos 2% (PMCMV); R\$ 40,89 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0003324/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 53235 MNP.**

Av.4/13.244 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes (RJ), 17 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.093, de 05.04.2024). 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 510 de 02.05.2023. 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 0002228/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESU 64993 TWZ.**

Av.5/13.244 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Campos dos Goytacazes (RJ), 17 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.385, 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWK67-KYRNV-GYA5J-4XKQ8>



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

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 0002895/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESU 64994 ZBD.**

Av.6/13.244 – INTIMAÇÃO. (Protocolo nº 25.210, de 29.01.2025). Conforme Ofício nº 561804/2025, datado em 28 de janeiro de 2025, consigna-se a **1) INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante RICARDO ROSA DOS SANTOS, acima qualificado, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 104, bloco 4B, Parque Pecuária, nesta cidade, nas datas de 06.02.2025 às 09:22h, 13.02.2025 às 13:27h e 18.02.2025 às 16:10h; por diligências realizadas pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; **2) INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante RICARDO ROSA DOS SANTOS, acima qualificado, no endereço: rua Soldado Salvador Rosa, nº 187, Parque Santa Rosa, nesta cidade, na data de 20.02.2025 às 09:38h; por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; e a **3) INTIMAÇÃO POSITIVA** do devedor fiduciante RICARDO ROSA DOS SANTOS, acima qualificado, na Serventia do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ, no endereço: avenida Alberto Torres, nº 303, Centro, nesta cidade, na data de 21.02.2025 às 10:30h. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de março de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWX 98170 ZAD.**

Av.7/13.244 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 25.849, de 22.05.2025, tendo cumprido as exigências em 22.07.2025). Nos termos do requerimento datado de 15 de julho 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\$182.068,23 (cento e oitenta e dois mil e sessenta e oito reais e vinte e três centavos) e avaliação fiscal de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais). Guia de ITBI nº170.217/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 24 de julho de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEYM 79764 PRT.**

Av.8/13.244 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 25.849, de 22.05.2025, tendo cumprido as exigências em 22.07.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 15 de julho de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária**, constante no **R.3/13.244** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 24 de julho de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEYM 79766 BDF.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWK67-KYRNV-GYA5J-4XKQ8>



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

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 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. Soraia dos Santos Ramos Gomes - Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/21945, 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, 24 de julho de 2025.
assinatura digital

Soraia dos Santos Ramos Gomes
Escrevente – matrícula TJRJ nº 94/21945



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LWK67-KYRNV-GYA5J-4XKQ8>