



Valide aqui
este documento

SERVIÇO REGISTRAL E NOTARIAL

DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

Matricula: 27956

FICHA: 1

DATA: 28/04/2015

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 104 (cento e quatro), do BLOCO 15-B (quinze-b), do Residencial Parque Santiago, a ser construído, situado na Rua Projetada, s/nº, com área real total de 67,5697m²; área real privativa coberta padrão de 45,04m²; área real de estacionamento de 12,50m²; área real de uso comum de 10,0297m² e correspondente fração ideal de 0,002242918 do Lote de terreno nº G3-A, resultante do desmembramento do lote G, do loteamento denominado JARDIM MARILEA, situado no município de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice V14; deste, segue com um ângulo de 89°59'59" e uma distância de 178,75m, confrontando-se com o lote G2-A até o vértice V26; deste, segue com um ângulo de 111°7'24" e uma distância de 130,60m, confrontando-se com Área E/Vilarejo/Área de M. Carvalho Const. e Adm. Ltda. até o vértice V30; deste, segue com um ângulo de 68°52'36" e uma distância de 225,82m, confrontando-se com o lote G4-A até o vértice V15; deste, segue com um ângulo de 90°0'4" e uma distância de 121,82m, confrontando-se com a Rua Projetada até o vértice V14, origem da descrição desse perímetro, totalizando uma área de 24.641,88m². **PROPRIETÁRIA:** MRV MRL ROC 03 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.783.938/0001-90, estabelecida na Rua Nova Iguaçu, s/nº, parte C, Jardim Mariléa, Rio das Ostras/RJ. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse adquirido pela proprietária conforme título de aquisição devidamente transcrito na ficha 001 da Matrícula nº 23.553 em 27/12/2013, no RGI anexo a esta Serventia. Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de abril de 2015. Eu subscrevo: [Assinatura]

R-01-27.956 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato nº 1.5555.324071-8 de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, recursos do SBPE, datado em 30/10/2014; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **CICERO JOSE FRANZEN JUNIOR**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/01/1971, servidor público estadual, portador da carteira nacional de habilitação nº 00092884625, expedida pelo Detran/RJ em 08/09/2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.008.457-95, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **FABIULA CARDOSO GAMEIRO FRANZEN**, nacionalidade brasileiro, nascida em 05/06/1975, portadora da cédula de identidade nº 10.091.654-3, expedida pelo SECC/RJ em 25/07/2012, inscrita no CPF/MF sob o nº 029.890.457-83, residentes e domiciliados na Rua Petropolis, nº 266, sobrado, Trindade, São Gonçalo/RJ; tendo como incorporadora/afiadora e vendedora **MRV MRL ROC 03 INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, acima qualificada; pelo preço de **R\$ 157.970,42 (cento e cinquenta e sete mil novecentos e setenta reais e quarenta e dois centavos)**, a serem pagos do seguinte modo: **R\$ 18.859,22** de recursos próprios e **R\$ 139.111,20** do financiamento concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, nas condições do Contrato mencionado. **O ITBI foi pago através da guia nº 00057964 no valor de R\$ 4.344,44 em 07/01/2015, conforme comprovante de pagamento emitido pelo Banco Itaú.** Certifico que as devidas custas pelos atos R-01 e R-02, estão definidas na Portaria nº 1.772/2014 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.923,97; Lei nº 6370/12: R\$ 37,42; FETJ: R\$ 258,35; FUNDPERJ: R\$ 64,58; FUNPERJ: R\$ 64,58; FUNARPEN: R\$ 51,67; Mútua: R\$ 12,00; Acoterj: R\$ 0,24. Prenotado no Livro 1-O sob o nº 62.869 em 19/03/2015. Consulta de informação sobre indisponibilidade de

Continua no Verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2RNJ-XWREA-JH9LW-K3388>

Stesantos

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2RNJ-XWREA-JH9LW-K3388>

bens nº 0235415032005431, emitida em 20/03/2015. **Selo de fiscalização eletrônico EARZ 91596 WPZ** Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de abril de 2015. Eu subscrevo:

R-02-27.956 = ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = Nos termos do Contrato nº **1.5555.324071-8** de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, recursos do SBPE, datado em 30/10/2014; **CICERO JOSE FRANZEN JUNIOR** e seu cônjuge **FABIULA CARDOSO GAMEIRO FRANZEN**, acima qualificados, **DERAM** o imóvel objeto da presente matrícula em **Alienação Fiduciária** a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, pelo financiamento de **R\$ 139.111,20** a ser pago em **420 encargos** mensais e sucessivos, através do sistema de amortização **SAC**, com prestações no valor de **R\$ 1.349,89** acrescida de **R\$ 55,46** de prêmio de seguros e **R\$ 25,00** de taxa de administração, totalizando um valor de **R\$ 1.430,35** com vencimento do primeiro encargo no dia **30/11/2014**, e os demais nos mesmos dias dos meses subsequentes ao da contratação, **com um prazo de construção de 25 (vinte e cinco) meses podendo ser prorrogado até o limite máximo de 36 (trinta e seis) meses**, nas condições do contrato mencionado. Certifico que as devidas custas pelos atos **R-01** e **R-02**, estão definidas na Portaria nº 1.772/2014 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.923,97; Lei nº 6370/12: R\$ 37,42; FETJ: R\$ 258,35; FUNDPERJ: R\$ 64,58; FUNPERJ: R\$ 64,58; FUNARPEN: R\$ 51,67; Mútua: R\$ 12,00; Acoterj: R\$ 0,24. Prenotado no Livro 1-O sob o nº 62.869 em 19/03/2015. Consulta de informação sobre indisponibilidade de bens nº 0235415032049811 e 0235415032035359, emitidas em 20/03/2015. **Selo de fiscalização eletrônico EARZ 91597 GSQ** Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/11.820) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 28 de abril de 2015. Eu subscrevo:

Av-03-27.956 = ABERTURA DE CONVENÇÃO = Procede-se esta averbação para constar que a Convenção de condomínio do empreendimento denominado **RESIDENCIAL PARQUE SANTIAGO**, **encontra-se registrada sob o nº 363 às fichas 01/13 no Livro 3B-Auxiliar**, no RGI anexo a esta Serventia. Certifico que as devidas custas pelo presente ato de remissão, estão definidas na Portaria nº 2.684/2016 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 15,81; Lei nº 6370/12: R\$ 0,31; FETJ: R\$ 3,16; FUNDPERJ: R\$ 0,79; FUNPERJ: R\$ 0,79; FUNARPEN: R\$ 0,63; Mútua: R\$ 0,00; Acoterj: R\$ 0,00. Prenotado no Livro 1-T sob nº 73.543 em 12/07/2017. **Selo de fiscalização eletrônico ECEG 16049 CTX** Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/14.055) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 22 de agosto de 2017. Eu subscrevo:

Av-04-27.956 = RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO = Por força do artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, incluído pela Lei nº 10.931/2004 e art.463, §1º da CNCJ/RJ; procede-se esta averbação para retificar que o **prazo de construção mencionado no ato R-02, pode ser prorrogado apenas até o limite máximo de 06 (seis) meses**, e não como constou. Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/14.055) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 22 de agosto de 2017. Eu subscrevo:

Continua na ficha 2

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS
André Ferreira do Silva Falcão
Substituta - Matr.: 94/17277

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2RNJ-XWREA-JH9LW-K3388>

Matricula:27956

FICHA: 2

Av-05-27.956 = CONSTRUÇÃO = Nos termos do requerimento datado em 29/10/2017; procede-se esta averbação para constar à construção do **APARTAMENTO nº 104 (cento e quatro)**, do **BLOCO 15-B (quinze-B)**, situado na Rua Projetada, nº 247, com área construída de 45,04m² mais 22,5297m² de área comum, totalizando uma área de 67,57m²; conforme certidão de habite-se de nº 1220/2017, na qual se verifica que o imóvel citado encontra-se cadastrado neste município sob o nº **01.5.531.1539.420** desde 31/08/2017; e, plantas aprovadas pela PMRO, através do processo 19222/2013, em 19/05/2017. Certifico que as devidas custas pelas averbações dos 432 apartamentos, estão definidas na Portaria nº 2.684/2016 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 97.679,91; Lei nº 6370/12: R\$ 1.953,11; FETJ: R\$ 19.535,98; FUNDPERJ: R\$ 4.883,99; FUNPERJ: R\$ 4.883,99; FUNARPEN: R\$ 3.907,19; Mútua: R\$ 6.117,12; Acoterj: R\$ 120,96. Prenotado no Livro 1-T sob nº 74.789 em 24/10/2017. **Selo de fiscalização eletrônico ECGO 05995 DHX**. Eu, (Felipe Mendes Veríssimo Alé-Mat.94/14.055) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 31 de outubro de 2017. Eu subscrevo:

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felicíssimo
Substituta - Matr.: 94/7277

AV-6-27.956 = BAIXA DE ALIENAÇÃO = Nos termos do Contrato nº. nº9071346 de venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outra avenças, datado em 20/08/2021; procede-se esta averbação para constar que a credora Caixa Econômica Federal, acima qualificada, autoriza o cancelamento do registro de propriedade fiduciária, referente ao contrato nº. 1.5555.324071-8, registrado sob o ato R-2, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula. Certifico que as devidas custas pelos atos AV-6/R-7/R-8, estão definidas na Portaria nº. 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.891,97; Lei nº. 6370/12: R\$ 35,09; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; e, ISS: R\$ 91,18. Prenotado no Livro 1-AC sob nº. 93724 em 15/09/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDXA 61859 ACT**. Eu, (Cristina T Gonçalves Fortes - Matr. 94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 29 de setembro de 2021. Eu, subscrevo:

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felicíssimo
Substituta - Matr.: 94/7277

R-7-27.956 = COMPRA E VENDA = Nos termos do Contrato nº. nº9071346, por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, datado em 20/08/2021; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ALEXANDRE CARDOSO FERREIRA**, brasileiro, viúvo, policial militar, portador da carteira nacional de habilitação e nº 00040408890, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/03/2020, inscrito no CPF/MF sob o nº 027.221.337-33, residente e domiciliado na Rua Alvaro Alvim, nº15, Paraíso, Queimados/RJ; figurando como vendedores **CICERO JOSE FRANZEN JUNIOR** e **FABIULA CARDOSO GAMEIRO FRANZEN**, acima qualificados; pelo preço certo e ajustado de **R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais)**, a serem pagos do seguinte modo: **R\$ 33.000,00** de recursos próprios e **R\$ 132.000,00** do financiamento concedido pelo **Banco Bradesco S.A.**, abaixo qualificado, nas condições do contrato supracitado. O ITBI foi pago através da guia nº. 00074266 no valor de R\$ 4.290,00 em 01/09/2021. Certifico que as devidas custas pelos atos Av-6/R-7/R-8, estão definidas na Portaria nº. 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.891,97; Lei nº. 6370/12: R\$ 35,09; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00;

Continua no Verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2RNJ-XWREA-JH9LW-K3388>

FUNARPEN: R\$ 0,00; e, ISS: R\$ 91,18. Prenotado no Livro 1-AC sob o nº. 93724 em 15/09/2021. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235421092704831, 0235421092720825, consultas feitas em 27/09/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDXA 61860 CFH.** Eu, Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 29 de setembro de 2021. Eu, subscrevo:

R-8-27.956 = ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA = Nos termos do Contratonº. nº9071346 por instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, datado em 20/08/2021; o devedor **ALEXANDRE CARDOSO FERREIRA**, acima qualificado, DEU o imóvel objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** ao credor **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP; pelo financiamento de **R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais)**, a uma taxa de juros efetiva de **6,6909% a.a.**, a ser pago em **360** parcelas mensais e consecutivas, utilizando-se do sistema de amortização-**SAC**, na razão de decréscimo mensal no valor de **R\$ 2,04** e, com uma taxa mensal de administração de contratos de **R\$ 25,00**; sendo o valor da primeira prestação de **R\$ 1.102,67** acrescida de **R\$ 77,30** referente ao valor do seguro mensal de morte/invalidez permanente (MIP), e **R\$ 9,13** do seguro mensal por danos físicos ao imóvel (DFI), totalizando um encargo mensal de **R\$ 1.214,10**, e com vencimento da primeira parcela para o dia 20/09/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, nas condições do contrato supracitado. Certifico que as devidas custas pelos atos **Av-6/R-7/R-8**, estão definidas na Portaria nº. 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.891,97; Lei nº. 6370/12: R\$ 35,09; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; e, ISS: R\$ 91,18. Prenotado no Livro 1-AC sob o nº. 93724 em 15/09/2021. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235421092704831, 0235421092720825 consultas feitas em 27/09/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDXA 61861 CND.** Eu, Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756 digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 29 de setembro de 2021. Eu, subscrevo:

AV-9-27956 = INTIMACAO - EDITAL = Em atendimento ao requerimento de intimação por **BANCO BRADESCO SA**, através do **Ofício n. 650094/2025**, datado em 02/12/2025; procede-se esta averbação para constar que após notificações negativas em face do(s) devedor(es), foram publicados editais, sendo o último no dia 06/02/2026, para quitar as obrigações da alienação fiduciária em garantia do **contrato n. 9071346**, registrado no **ato R-8**, com **resultado NEGATIVO**, nos termos do art. 26, § 4º, da Lei 9.514/97. Prenotado sob o n. 119500 em 02/12/2025. **Selo de fiscalização eletrônico EFCO 73278 MJK.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 14/04/2026.

AV-10-27956 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE = Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 650094/2025**, datado em 23/06/2026; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor de **BANCO BRADESCO SA**, acima qualificada; por decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora e demais obrigações assumidas no **contrato n. 9071346**, do **ato R-8**, pelo devedor **ALEXANDRE CARDOSO FERREIRA**, acima qualificado, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor da garantia

Continua na ficha 3

Serviço Notarial e Registral
do Ofício Único de Rio das Ostras
Andréia Ferreira da Silva Felício
Substituta - Matr.: 94/7277

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E2RNJ-XWREA-JH9LW-K3388>

Matrícula:27956

FICHA: 3

atualizada de R\$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais). ITBI pago através da guia n. 89500, no valor de R\$ 4.980,00 em 10/07/2026. Prenotado sob o n. 122890 em 06/07/2026. **Selo de fiscalização eletrônico EFDQ 52505 MQW.** Ato concluído por Enzo Levita Neves - escrevente - Matr. 94/23394, em 14/07/2026. Revisado por

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei n. 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 28/09/2026.**

CERTIFICO também, se houver, a existência das seguintes prenotações: 124112 - .

Assinada digitalmente por Emmanuel Sand de Sousa Vicentini - Matr. 94/25269 - Escrevente

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registradores.onr.org.br, em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Pedido Certidão Nº: **26/006264** - Data da solicitação: 28/09/26

Pedido eletrônico (ONR): **S26090944064D**

Emolumentos:	R\$	124,08
Fund. Grat.....	R\$	2,48
FETJ.....	R\$	24,81
Fundperj.....	R\$	10,54
Funperj.....	R\$	10,54
Funarpen.....	R\$	7,44
Funpgalerj.....	R\$	1,24
Funpgt.....	R\$	1,24
Fundac.....	R\$	1,24
Selo.....	R\$	3,27
ISS.....	R\$	6,32
Total.....	R\$	193,20

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEU 43050 BOQ



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

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