Valide aqui
este documento

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 31534 / CNM: 092353.2.0031534-47 / Recibo: 98099 / Data da Certidão: 24/08/2026.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a 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. **Nova Iguaçu, 24 de agosto de 2026.**

Custas da Certidão:
20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R$ 124,08 | Fetj: R$ 24,81 | Fundperj: R$ 10,54 | Funperj: R$ 10,54 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEK 57730 YQD
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPSQG-MVN4G-6WS58-QVWJ5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 31534 / CNM: 092353.2.0031534-47 / Recibo: 98099 / Data da Certidão: 24/08/2026.

MATRÍCULA 31.534 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRICULA CNM Nº 092353.2.0031534-47

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 301 DO BLOCO Nº 04, A SER CONTRUÍDO, COM FRENTE PARA A AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA S/Nº, com a área real privativa coberta padrão de 40,8250, área real estacion. de 12,5000, área real uso comum de 21,4133, totalizando uma área de 74,7383 e a respectiva fração ideal de 0,002167659 avos do terreno designado por ÁREA DE TERRAS COM 62.850,00M² DE FORMA IRREGULAR DA AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA, antiga Estrada de Madureira, medindo 116,00m de frente, 504,00m pelo lado esquerdo, em dois lances, assim descritos: o 1º lance mede 314,00m com rumo de 4º 00' NO e o 2º lance 190,00m com rumo de 3º 30' NE, confrontando os dois lances com terras da Santa Casa ou sucessores, 164,00m nos fundos, numa linha curva, limitando com um Caminho Particular ali existente e 499,30m pelo lado direito numa linha curva de 04 lances, assim descritos: o 1º lance de 240,00m com rumo a 4º 00' SE, o 2º lance de 30,70m com rumo de 10º 30'SE, limitando os dois lances com terras da Santa Casa ou sucessores, o 3º lance de 39,60m com rumo de 0º 00' e o 4º lance de 189,00m com rumo de 5º 00' SW, limitando os dois lances com uma servidão ali existente; distante 780,50m da esquina formada com a Estrada das Cumbucas, a qual lhe fica à direita em frente, situada à esquerda da Avenida Abilio Augusto Tavora, de quem parte de Nova Iguaçu e seugue em direção a Cabuçu, com a área de 62.850,00m², em COMENDADOR SOARES, no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, zona urbana, situado no EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL TUPINAMBÁS, o empreendimento esta enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, de propriedade da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., empresa sediada no municipio de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Bairro Estoril, cidade Belo Horizonte, estado Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, conforme Estatuto Social e Ata de Assembleia Geral Ordinaria/Extraordinaria, realizada aos 17/05/2018, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, aos 22/05/2018, sob o nº 6866134,, neste ato representada por seus procuradores Marco Henrique Fernandes de Queiroz, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 10.630.753-1, SSP/RJ inscrito no CPF sob o nº 068.542.317-44 e Alencar de Carvalhp Alvim, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do documento de identidade nº M-5.341.413- SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 882.921.696-87, ambos com endereço comercial na Rua Victor Civita, 66, Bloco 5 - Sala nº 403 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ, CEP 22775-044,, nos termos da procuração çavrada em 11/04/2019, no Lº 2294,, fls. 86, do 9º Oficio de Notas da Comarca de Belo Horizonte/MG, arquivada nas notas do Cartorio do 2º Oficio de Notas do Estado de Minas Gerais em pasta própria, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 07 de outubro de 2019, do Cartório do 2º Oficio de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 80, fls. 094, e por Escritura de aditamento lavrada em 16 de janeiro de 2020 do Cartório do 2º Oficio de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 81, fls. 094, devidamente registrada sob o n.04, na ficha 02 da matricula n.1.965, e Memorial de Incorporação registrado sob o R.05 em 10 de março de 2020 na matricula 1.965. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, devidamente registrado na ficha 05, junto a matricula 1.965, sob o R.05. Nova Iguaçu, 10 de março de 2020. Eu, Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Av.01-31.534. HIPOTECA. Foi hoje averbado na matricula 1.965, sob o nº 09, instruido com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Credito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliario com Garantia Hipotecaria e Outras Avenças, que Entre si Celebram MRV Engenharia e Participações SA e Caixa Economica Federal, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Emprestimo - SBPE, nº do contrato 1.7877.0080992-4, datado de 25 de novembro de 2020, a HIPOTECA do imovel. Nova Iguaçu, 28 de junho de 2021. Eu, Escrevente, digitei e conferi e Eu Oficial a subscrevo.

Av.02-31.534. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com a clausula 1.2 do contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matricula. Nova Iguaçu, 31 de agosto de 2022. Eu, Escrevente, digitei e conferi, e Eu, Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEEU 91654 HIN

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPSQG-MVN4G-6WS58-QVWJ5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 31534 / CNM: 092353.2.0031534-47 / Recibo: 98099 / Data da Certidão: 24/08/2026.

MATRÍCULA 31.534 FICHA 01v°

R.03-31.534. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento com Fiança, Alienação Fiduciaria em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 1.7877.0181196-5 datado de 24 de junho de 2022, MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, acima qualificada, VENDEU À ANDERSON FELIPE PEREIRA GUIMARAES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/04/1974, tecnólogo, filho de: MARIA AMELIA DE ALMEIDA FERREIRA e LUIZ CARLOS PEREIRA GUIMARAES, e-mail: andinhoguimaraes@yahoo.com.br,portador(a)de CNH nº 00132254005, expedida por DETRAN/RJ em 19/02/2021 e do CPF 033.885.007-46, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Est Adhemar Bebiano, 4441, BI 4 Ap 315, Engenho Da Rainha em Rio De Janeiro/ RJ., o imovel objeto da presente, pelo preço de R$ 200.200,00 (duzentos mil e duzentos reais), a ser pago da seguinte forma: R$ 40.495,00 (quarenta mil quatrocentos e noventa e cinco reais) com recursos proprios, e R$ 159.705,00 (cento e cinquenta e nove mil setecentos e cinco reais) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. O comprador tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 31 de agosto de 2022. Eu, Escrevente, digitei e conferi e Eu, Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEEU 91655 IWW

R.04-31.534. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento com Fiança, Alienação Fiduciaria em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 1.7877.0181196-5 datado de 24 de junho de 2022, ANDERSON FELIPE PEREIRA GUIMARAES acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R$ 177.450,00 (cento e setenta e sete mil quatrocentos e cinquenta reais), o valor da divida é de R$ 159.705,00 (cento e cinquenta e nove mil setecentos e cinco reais) correspondentes a 367 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R$ 1.683,33 (hum mil seiscentos e oitenta e tres reais e trinta e tres centavos), vencendo-se a primeira no dia 24/07/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as clausulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 31 de agosto de 2022. Eu, Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEEU 91656 XGI

Av.05-31.534. HABITE SE. Fica averbado na matricula 1.965, sob o nº 11, instruido com o requerimento datado de 24 de janeiro de 2023, assinado por seus representantes legais instruido com a Certidão de Habite se nº 1.097/2022, datado de 06/12/2022, legalizado pelo processo nº 2019/138019, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Jorge Luis Affonso, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado. Nova Iguaçu, 11 de abril de 2023. Eu, Escrevente, digitei e conferi e Eu Oficial a subscrevo.

Av.06-31.534. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Foi averbado na matricula 1.965, sob o nº 12, instruido com o requerimento da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, datado de 31 de agosto de 2023, por seus representantes legais, a CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Nova Iguaçu, 20 de setembro de 2023. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPSQG-MVN4G-6WS58-QVWJ5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 31534 / CNM: 092353.2.0031534-47 / Recibo: 98099 / Data da Certidão: 24/08/2026.

MATRÍCULA **31.534** | FICHA **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Av.07-31.534. INTIMAÇÃO. De acordo com o Ofício nº 663060/2026 de 20/01/2026, promovido pela credora já qualificada, prenotado sob o nº 61.946, foi intimado o devedor ANDERSON FELIPE PEREIRA GUIMARÃES, CPF nº 033.885.007-46, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta Cidade, digitalizado nesta Serventia, resultando "positiva", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal. Nova Iguaçu, 16 de Abril de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E Eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFCT 90388 PDL

Av.08-31.534. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 16 de Julho de 2026, prenotado sob o nº 64.609, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.04 desta matrícula. Nova Iguaçu, 19 de Agosto de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFEK 57512 ABV

Av.09-31.534. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 16 de Julho de 2026, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 64.609, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte do devedor fiduciante, ANDERSON FELIPE PEREIRA GUIMARÃES, acima qualificado. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2026/001881 em 19/06/2026, no valor de R$ 5.675,42 (Valor do Laudo Fiscal: R$ 188.895,56). Inscrição Municipal nº 949505. Nova Iguaçu, 19 de Agosto de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFEK 57513 BBR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QPSQG-MVN4G-6WS58-QVWJ5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar