



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 22.356 / Matrícula: 13.232 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013232-66 / Recibo: 0004429/2025.

Campos dos Goytacazes-RJ, 15 de junho de 2023. **IMÓVEL URBANO: Apartamento 203 do bloco 04A, com vaga de garagem nº 113, descoberta e livre, integrante do Residencial PARQUE ABROLHOS, situado na avenida Presidente Vargas, 415/445, no 1º Subdistrito do 1º 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, 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.1/13.232 – PENDÊNCIA DE HABITE-SE. Campos dos Goytacazes-RJ, 15 de junho de 2023 (Protocolo n.º 21.099, de 26.05.2023, tendo cumprido as exigências em 14.06.2023). 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 0003014/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEMF 52907 WYB.**

R.2/13.232 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes-RJ, 15 de junho de 2023 (Protocolo n.º 21.099, de 26.05.2023, tendo cumprido as exigências em 14.06.2023). 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 8.7877.1664194-5, datado de 06 de abril de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **CRISTIANO CANDIDO DA SILVA**, brasileiro, nascido em 10.03.1975, filho de DOMINGAS PEREIRA DA SILVA e DANIEL CANDIDO DA SILVA, solteiro, não convivente em união estável, mecânico de manutenção, carteira de identidade n.º 10.403.675-1, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 24.10.2007, inscrito no CPF sob o n.º 039.364.387-57, residente e domiciliado na Rua Cardoso Moreira, n.º 192, Parque Turf Club, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Guia de ITBI n.º 158.083. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DFN2X-C8PZ9-PT459-RX6QN>



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

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 0003014/23.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 52908 AAD.**

R.3/13.232 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes-RJ, 15 de junho de 2023 (Protocolo n.º 21.099, de 26.05.2023, tendo cumprido as exigências em 14.06.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.232 supra**, o proprietário CRISTIANO CANDIDO DA SILVA, 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\$98.849,77 (noventa e oito mil, oitocentos e quarenta e nove reais e setenta e sete centavos), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de treze (13) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 06.05.2023, no valor de R\$549,48 (quinhentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito 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 0003014/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 52909 ZBC.**

Av.4/13.232 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes (RJ), 10 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.069, 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 0002173/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61924 YAC.**

Av.5/13.232 – 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DFN2X-C8PZ9-PT459-RX6QN>



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

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 61925 ZAC.**

Av.6/13.232 – INTIMAÇÃO. (Protocolo nº 25.048, de 27.12.2024). Conforme Ofício nº 553880/2024, datado em 26 de dezembro de 2024, consigna-se a **intimação** do devedor fiduciante CRISTIANO CANDIDO DA SILVA, acima qualificado, nos endereços: rua Cardoso Moreira, nº192, bairro Parque Turf Club, Campos dos Goytacazes – RJ, CEP: 28013094; avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 203, bloco 4A, bairro Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes- RJ, CEP: 28053010, na data de 24.01.2025 às 13:46; 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, 30 de janeiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 80308 ZAC.**

Av.7/13.232 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo nº 25.831, de 22.05.2025). Conforme Ofício nº 582631/2025, datado em 09 de abril de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante CRISTIANO CANDIDO DA SILVA, acima qualificado, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 203, bloco 4A, bairro Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes- RJ, na data de 23.06.2025 às 13:22; por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; a documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de julho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEYM 79033 KKN.**

Av.8/13.232 – INTIMAÇÃO. (Protocolo nº 26.349, de 31.07.2025). Conforme ofício nº 232741/2025, datado em 09 de junho de 2025, consigna-se a **intimação** do devedor fiduciante CRISTIANO CANDIDO DA SILVA, acima qualificado, no endereço: Rua Cardoso Moreira, nº192, bairro Parque Turf Club, Campos dos Goytacazes – RJ, na data de 24.06.2025 às 10:12h; por diligência realizada pelo Cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 07 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZF 72554 QRU.**

Av.9/13.232 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 26.349, de 31.07.2025). Nos termos do requerimento datado de 30 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\$181.985,78 (cento e oitenta e um mil, novecentos e oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos) e avaliação fiscal de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Guia de ITBI n.º 169.624/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DFN2X-C8PZ9-PT459-RX6QN>



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

Goytacazes-RJ, 07 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZF 72555 OQS.**

Av.10/13.232 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 26.349, de 31.07.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 30 de julho de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/13.232** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 07 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZF 72556 TUY.**

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. 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, 07 de agosto de 2025.

assinatura digital

Rodolfo Ribeiro Manhães

Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DFN2X-C8PZ9-PT459-RX6QN>