



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 22.266 / Matrícula: 13.143 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013143-42 / Recibo: 0004205/2025.

Campos dos Goytacazes-RJ, 25 de abril de 2023. **IMÓVEL URBANO: apartamento 104 do bloco 04A, com vaga de garagem nº 109, 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.1/13.143 – Campos dos Goytacazes-RJ, 25 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.848, de 10.04.2023). 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 0002015/23.002. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEMF 50813 XZB**.

R.2/13.143 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes-RJ, 25 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.848, de 10.04.2023). 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 8.7877.1644998-0, datado de 17 de março de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **JOSE CARLOS RIZZO PENNA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 01.04.1978, filho de NICE LANNA PIRES PENNA e JOSÉ CARLOS RIZZO PENNA, divorciado, não convivente em união estável, estivador, titular da Carteira de Identidade n.º 105445340, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27.06.2021, inscrito no CPF sob o n.º 048.161.087-18, residente e domiciliado à Rua Domingos Viana, nº 272, Turf Club, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$178.000,00 (cento e setenta e oito mil reais). Guia de ITBI n.º 157.624. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWUDU3-S66J4-SJVWJ-GNPKW>



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

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 0002015/23.003. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 50815 TXA.**

R.3/13.143 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes-RJ, 25 de abril de 2023 (Protocolo n.º 20.848, de 10.04.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.143 supra**, o proprietário JOSÉ CARLOS RIZZO PENNA JUNIOR, 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\$107.800,00 (cento e sete mil e oitocentos reais), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de quatorze (14) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 17.04.2023, no valor de R\$585,30 (quinhentos e oitenta e cinco mil reais e trinta 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\$1.397,38, 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 0002015/23.003. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEMF 50816 PPS.**

Av.4/13.143 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes-RJ, 10 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.066, 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 0002164/24.002. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61917 FHI.**

Av.5/13.143 – 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 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWDU3-S66J4-SJVWJ-GNPKK>



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

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 61919 WXA.**

Av.6/13.143 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo nº 25.403, de 07.03.2025). Conforme ofício nº 570430/2025, datado em 27 de fevereiro de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante JOSÉ CARLOS RIZZO PENNA JUNIOR, acima qualificado, nos endereços: rua Domingos Viana, nº 272, bairro Turf Club, Campos dos Goytacazes - RJ, na data de 25.03.2025 às 08:52h e, avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 104, bloco 4A, bairro Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes – RJ, na data 20.03.2025, às 09:10h; por diligências realizadas pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes – RJ, e no endereço: avenida Professor João Brasil, nº 366, apartamento 402, bloco 02, bairro Fonseca, Niterói-RJ, por diligência realizada pelo cartório do Décimo Segundo (12º) Ofício de Niterói-RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 29 de abril de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEXH 30478 MNP.**

Av.7/13.143 – INTIMAÇÃO POR EDITAL. (Protocolo nº 25.977, de 10.06.2025). Por requerimento da parte interessada, assinado em 10 de junho de 2025, consigna-se as **publicações das INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editas publicados: nº 1626/2025, em 05.06.2025; nº 1627/2025, em 06.06.2025; nº 1628/2025, em 09.06.2025, uma vez que a devedora se encontra em lugar ignorado, incerto e não sabido, cumprindo o que determina o artigo 26, parágrafo 4º da Lei 9.514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 26 de junho de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEYM 78610 UWY.**

Av.8/13.143 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 26.291, de 22.07.2025, tendo cumprido as exigências em 25.07.2025). Nos termos do requerimento datado de 24 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\$183.397,37 (cento e oitenta e três mil e trezentos e noventa e sete reais e trinta e sete centavos) e avaliação fiscal de R\$210.000,00 (cento e dez mil reais). Guia de ITBI nº 171.745/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de julho de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEYM 79857 TUX.**

Av.8/13.143 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 26.291, de 22.07.2025, tendo cumprido as exigências em 25.07.2025). Nos termos do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EWUDU3-S66J4-SJVWJ-GNPKW>



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

requerimento datado de 24 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\$183.397,37 (cento e oitenta e três mil e trezentos e noventa e sete reais e trinta e sete centavos) e avaliação fiscal de R\$210.000,00 (cento e dez mil reais). Guia de ITBI nº 171.745/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de julho de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEYM 79857 TUX.**

Av.9/13.143 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 26.291, de 22.07.2025, tendo cumprido as exigências em 25.07.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 24 de julho de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária**, constante no **R.3/13.143** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de julho de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEYM 79858 ZAD.**

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, 28 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/EWUDU3-S66J4-SJVWJ-GNPKW>