



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 22.353 / Matrícula: 13.039 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013039-63 / Recibo: 0004421/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 08 de fevereiro de 2023. **IMÓVEL URBANO: Apartamento 104, Bloco 03A, com vaga de garagem nº 075, descoberta e livre, integrante do Condomínio 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-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.1/13.039 – Campos dos Goytacazes (RJ), 08 de fevereiro de 2023 (Protocolo n.º 20.520, de 31.01.2023). 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 0000676/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEJO 38175 FIL**.

R.2/13.039 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes (RJ), 08 de fevereiro de 2023 (Protocolo n.º 20.520, de 31.01.2023). 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 Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS n.º 8.7877.1566214-0, datado de 07 de dezembro de 2022, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **SIMONE CARNEIRO QUINTANILHA**, brasileira, nascida em 17.01.1975, filha de VERA LÚCIA CARNEIRO QUINTANILHA e NAGILDO VELASCO QUINTANILHA, divorciada, não convivente em união estável, auxiliar de escritório, titular da Carteira de Identidade n.º 098060734, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19.12.2018, inscrita no CPF sob o n.º 028.904.387-59, residente e domiciliada à Rua Miguel Heredia, nº 20, Centro, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$161.300,00 (cento e sessenta e um mil e trezentos reais). Guia de ITBI n.º 156.218. 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\$1.394,90, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato;

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQFA3-UTKGE-7FDXX-CUB6B>

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

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\$51,97 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0000676/23.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEJO 38176 MNQ.**

R.3/13.039 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. 08 de fevereiro de 2023 (Protocolo n.º 20.520, de 31.01.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.039 supra**, a proprietária SIMONE CARNEIRO QUINTANILHA, acima qualificada, **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\$62.715,58 (sessenta e dois mil, setecentos e quinze reais e cinquenta e oito centavos), prazo de amortização de trezentos e cinquenta e nove (359) meses, prazo de construção de trinta e dois (32) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 07.01.2023, no valor de R\$372,60 (trezentos e setenta e dois reais e sessenta centavos), taxa de juros anual nominal de 5,00% e, efetiva de 5,1161%, 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\$495,20, na seguinte proporção: R\$348,80 referente ao ato; R\$69,76 referente aos 20% (FETJ); R\$17,44 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$17,44 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$13,95 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$6,97 referente aos 2% (PMCMV); R\$20,84 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0000676/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEJO 38177 MNP.**

Av.4/13.039 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes (RJ), 09 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.043, de 04.04.2023). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” n.º 277/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura em 09.11.2023, 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 0002105/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61812 TWZ.**

Av.5/13.039 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Campos dos Goytacazes (RJ), 09 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQFA3-UTKGE-7FDXX-CUB6B>

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

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 61813 STX.**

Av.6/13.039 – INTIMAÇÃO. (Protocolo nº 25.049, de 27.12.2024). Conforme Ofício nº 553875/2024, datado em 26 de dezembro de 2024, **consigna-se a 1) INTIMAÇÃO NEGATIVA** da devedora fiduciante SIMONE CARNEIRO QUINTANILHA, acima qualificada, nos endereços: avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 104, bloco 03A, bairro Parque Pecuaría, Campos dos Goytacazes-RJ, na data de 17.01.2025 às 09:12h e, rua Miguel Heredia, nº 20, bairro Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, na data de 22.01.2025, às 09:41h, por diligências realizadas pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; e **a 2) INTIMAÇÃO POSITIVA** da devedora fiduciante, na Serventia do Oitavo (8º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ, avenida Alberto Torres, nº 303, bairro Centro, Campos dos Goytacazes-RJ, na data de 22.01.2025, às 12:45h, sendo ela **NOTIFICADA** de todos os termos, tendo bem ciente ficado, recebido a contrafé a ela entregue e tendo assinado o seu recebimento. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 31 de janeiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 80355 EFI.**

Av.7/13.039 – CANCELAMENTO. (Protocolo nº 25.537, de 28.03.2025). Por requerimento da parte interessada, datado de 11 de abril de 2025, devidamente assinado pela representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Leni Franco Dias, consigna-se o **CANCELAMENTO DA INTIMAÇÃO**, constante na **Av.6/13.039 supra**. 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 79061 XYA.**

Av.8/13.039 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo nº 25.537, de 28.03.2025). Conforme Ofício nº 577513/2025, datado em 27 de março de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** da devedora fiduciante SIMONE CARNEIRO QUINTANILHA, acima qualificada, no endereço: rua Miguel Heredia, nº 20, bairro Centro, nesta cidade, nas datas de 04.06.2025, às 08:56, 17.06.2025, às 13:21 e 24.06.2025, às 11:35; 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 79068 RTX.**

Av.9/13.039 - INTIMAÇÃO POR EDITAL. (Protocolo nº 26.284, de 22.07.2025). Consigna-se as **publicações das INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editais publicados: nº 1656/2025, em 18.07.2025; nº 1657/2025, em 21.07.2025; nº 1658/2025, em 22.07.2025, 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 9514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 25 de julho de 2025. (a) Luiz Fernando

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQFA3-UTKGE-7FDXX-CUB6B>



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

Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEYM 79836 NOR.**

Av.10/13.039 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 26.347, de 31.07.2025). Nos termos do requerimento datado de 15 de agosto 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\$183.032,70 (cento e oitenta e três mil, trinta e dois reais e setenta centavos) e avaliação fiscal de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais). Guia de ITBI nº 164.436. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 18 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZF 73004 HIL.**

Av.11/13.039 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 26.347, de 31.07.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 15 de agosto de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o CANCELAMENTO da alienação fiduciária, constante no **R.3/13.039** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 18 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZF 73005 QSU.**

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, 18 de agosto de 2025.
assinatura digital

Rodolfo Ribeiro Manhães
Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZF 73006 SUX
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EQFA3-UTKGE-7FDXX-CUB6B>