



Valide aqui  
este documento

**Cartório do 4º Ofício-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: [www.4oficiosg.com.br](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63532 / CNM: 093401.2.0063532-44 / Recibo: 197999 / Data da Certidão: 13/12/2024.

### CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 13 de dezembro de 2024. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei e. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

#### Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.  
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.  
Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEVS 42781 JWL**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q54L5-MQERU-WYWU2-Z85HJ>



Valide aqui este documento

**Cartório do 4º Ofício-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: www.4oficiosg.com.br  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 63532 / CNM: 093401.2.0063532-44 / Recibo: 197999 / Data da Certidão: 13/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**63.532**

FICHA  
**01**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

**IMÓVEL:** FRAÇÃO IDEAL de **0,00164** que corresponderá ao **apartamento nº 1202 da Torre 02**, do Empreendimento RESIDENCIAL "JARDIM CENTRAL 2", a ser construído no terreno sito a Avenida José Mendonça de Campos onde existiu o antigo prédio nº 402, Mutondo, zona urbana do 1º distrito deste município de São Gonçalo/RJ, medindo dito terreno: 68,50m de frente, confrontando com a Avenida José Mendonça de Campos, 72,00m de fundos com três alinhamentos, o primeiro com 13,04m, o segundo com 52,54m, e o terceiro com 6,42m todos confrontando com a área remanescente onde existiu o prédio nº 448. Do lado direito 81,20m em quatro alinhamentos, o primeiro alinhamento com 45,55m, o segundo com 7,60m, e o terceiro com 17,40m, e o quarto com 10,65m. O alinhamento primeiro confrontando com Manoel Alvaro Luquez, os segundo e terceiro alinhamentos, confrontando com Aloisio Lopes Barbosa e o quarto alinhamento confrontando com a área remanescente onde existiu o prédio nº 448. Do lado esquerdo 72,00m, em dois alinhamentos, o primeiro com 68,60m e o segundo com 3,40m. O alinhamento primeiro confrontando com parte do lote 02, onde existe o prédio nº 378, e o segundo alinhamento confrontando com a área remanescente onde existe o prédio nº 448, perfazendo uma área total e 5.256,00 m². O empreendimento possui 537 unidades, sendo 522 unidades residenciais (174 em cada bloco) e 15 lojas no pavimento térreo, tendo ainda, 530 vagas para estacionamento e guarda de automóveis de passeio, sendo 522 vagas no embasamento do prédio para apartamentos e 08 vagas externas para as lojas.  
**PROPRIETÁRIA:** **M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, CNPJ nº 15.027.172/0001-26, com sede à Avenida Presidente Kennedy, 735/501, Estrela do Norte, nesta cidade.- **REGISTRO ANTERIOR:** R:06/Matricula 52.693(Aquisição da Escritura do Cartório do 2º Ofício desta comarca, Livro 1008, fls. 09/12, ato ~~03~~ de 12.06.2019), R:07(Memorial de incorporação)/Matricula 52.693, de ~~12.08.2019~~ e 10.09.2019, respectivamente, deste registro.- São Gonçalo, 14 de setembro de 2020.

Eu digitei, Andréia Aparecida Rodrigues e Eu, Oficial, subscrevo:

Andréia Aparecida Rodrigues  
Escrevente  
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro  
Escrevente Autorizado  
Mat. 94/00878

**AV:01 – ÔNUS HIPOTECÁRIO** – Certifico e dou fé, que das 522 unidades integrantes do empreendimento, foram dados em **HIPOTECA DE 1º GRAU**, conforme R:09 da matrícula 52.693, em 18.05.2020, pela M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., acima qualificada, em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em virtude de concessão de abertura de crédito no valor de R\$ 48.106.644,84, Amortização 36 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento objeto da incorporação constante do R:07/ Matrícula 52.693. - São Gonçalo, 14 de setembro de 2020.-

Eu digitei, Andréia Aparecida Rodrigues e Eu, Oficial, subscrevo:

Andréia Aparecida Rodrigues  
Escrevente  
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro  
Escrevente Autorizado  
Mat. 94/00878

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q54L5-MQERU-WYUWU2-Z85HJ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

**Cartório do 4º Ofício-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: www.4oficiosg.com.br  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 63532 / CNM: 093401.2.0063532-44 / Recibo: 197999 / Data da Certidão: 13/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**63.532**

FICHA  
**01**

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

AV: 02 – **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 175.394 de 25.08.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, que fica arquivado, firmado em 26.06.2020, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca constante da AV:01, acima, e objeto do R:09 /matricula 52.693, ~~tão somente~~ com relação ao imóvel objeto desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 14 de setembro de 2020.- **SELO: EDNA27097PUW**  
Eu digitei, Andréia Aparecida Rodrigues e Eu, Oficial, subscrevo:

Andréia Aparecida Rodrigues  
Escrivente

Francisco José Monteiro  
Escrivente Autorizado  
Mat. 94/00878

R:03 – ~~COMPRA E VENDA~~ **COMPRA E VENDA** – Prot. 175.394 de 25.08.2020.- Por instrumento particular com força de escritura pública, que fica arquivado, firmado em 26.06.2020, **RAFAEL FONTES FIGUEIREDO**, brasileiro, nascido em 04.01.1991, bombeiro, portador da CNH nº 04877471836, expedida pelo DETRAN/RJ em 29.03.2017 e do CPF 140.325.837-65, solteiro, residente e domiciliado em Est. Conceição, 980, Mutuaguaçu, em São Gonçalo/RJ, e **FERNANDA FERREIRA SAID LIMA**, brasileira, nascida em 19.11.1992, manicure, portadora da carteira de identidade nº 275868586, expedida pelo DETRAN/RJ, em 20.03.2014, e CPF 149.763.117-32, solteira, residente e domiciliada na Est. da Conceição, 980, Mutuaguaçu, em São Gonçalo, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 210.000,00, sendo **R\$ 20.470,89, por recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores**, R\$ 46.152,38, por recursos próprios, R\$ 140.841,73 por financiamento concedido pela credora e R\$ 2.535,00, por desconto complemento concedido pelo FGTS/União adquiriram de **M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula.- Valor de venda do terreno (fração): R\$ 4.520,32. Valor Base de Cálculo dos Emolumentos: R\$ 210.000,00. ~~BIB~~ consulta nº 0174920091008867 de 10.09.2020. São Gonçalo, 14 de setembro 2020.- **SELO: EDNA27098BQK**

Eu digitei, Andréia Aparecida Rodrigues e Eu, Oficial, subscrevo:

Andréia Aparecida Rodrigues  
Escrivente  
Mat. 94/13998

Francisco José Monteiro  
Escrivente Autorizado  
Mat. 94/00878

R:04 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 175.394 de 25.08.2020.- Pelo mesmo instrumento constante do AV:02, **RAFAEL FONTES FIGUEIREDO** e **FERNANDA FERREIRA SAID LIMA**, já qualificados deram em garantia da dívida confessada, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pagável da seguinte forma  
Valor da Dívida: R\$ 140.841,73  
Sistema de Amortização: PRICE  
Prazo de Amortização: 354 meses.-

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q54L5-MQERU-WYWU2-Z85HJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

**Cartório do 4º Ofício-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: www.4oficiosg.com.br  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 63532 / CNM: 093401.2.0063532-44 / Recibo: 197999 / Data da Certidão: 13/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
**63.532**

FICHA  
**02**



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

Taxa de Juros % (a.a) Nominal 6,5000 e Efetiva 6,6971

Encargo Mensal Total: R\$ 918,74

Vencimento do primeiro encargo mensal- 24.07.2020

Época do reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3

CONSTRUTORA E FIADORA/AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR:

**M&P CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. Demais cláusulas e condições no referido contrato. São Gonçalo, 14 de setembro de 2020.-

**SELO: EDNA27099FZY**

Eu digitei, Andréia Aparecida Rodrigues e Eu, Oficial, subscrevo:

Andréia Aparecida Rodrigues

Escrevente  
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro  
Escrevente Autorizado  
Mat. 94/00878

AV:05 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 188.614 de 06.10.2023.- Por certidão passada pela PMSG em 28.06.2023, de nº 265/2023, instruída de requerimento, que ficam arquivados, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do prédio que recebeu o nº **402, BLC. 02 APTº 1202**, da Rua José Mendonça de Campos (Condomínio Residencial Jardim Central 2) - Bairro Mutondo, inscrito na PMSG sob o nº 854960-236, averbado pelo processo 17541/2019, em 30.05.2023, com área construída de 58,47m², edificado no lote 03, objeto da matrícula 52.693 originária do empreendimento. - São Gonçalo, 25 de outubro de 2023.- **SELO: EEPT210200WJ**

Digitado por Cátia Dias da Silva - O Autorizado

Cátia Dias da Silva  
Escrevente  
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Mat. 94/00878

AV:06 - **TRANSPORTE - HABITE-SE** - Prot. 188.614 de 06.10.2023.- Por Carta de Habite-se nº 0053/MFO/2023 de 30.05.2023, instruída de requerimento que ficam arquivados, averbado em conformidade com as informações contidas no processo 17541/2019. Habite-se Total: Sim. Habite-se Parcial: Não. Proprietária: M&P Construtora e Incorporadora LTDA, CNPJ nº 15.027.172/0001-26. Responsável Técnico Autor do Projeto: Roberto Moura de Paula, CREA/CAU A14965-9 - ART/RRT 0000007981185. Responsável Técnico pela Execução da Obra: Bruno Cesar Murta Pereira, CREA/CAU 2001303483 - ART/RRT 2020190073958. Responsável p/ vistoria - DFU: Roberto Ferreira da Silva - Mat. 12750. Responsável p/ análise - DAP: Marcelo França de Oliveira - Mat. 22269. Logradouro: Av. José Mendonça de Campos. Número: 402. Latitude 22.826543°. Longitude 43.020390°. Distrito: 1º. Bairro: Mutondo. Número de Blocos: 3. Número de Unidades: 537. Número de Vagas: 530. Área p/ averbar: 55.319,96m². A.T.C. 55.319,96m². Obs.: Processo aprovado e licenciado pelo analista Marcelo França de Oliveira - Mat. 22269. O **SELO** de Fiscalização Eletrônico EEPT20870FHM, vinculado ao presente ato, encontra-se apostado na averbação nº AV:12 da citada matrícula 52.693, em 25.10.2023. São Gonçalo, 25 de outubro de 2023.-

Digitado por Cátia Dias da Silva - O Autorizado

Cátia Dias da Silva  
Escrevente  
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Mat. 94/00878

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q54L5-MQERU-WYUWU2-Z85HJ



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

### Cartório do 4º Ofício-RJ Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: w w w .4oficiosg.com.br  
Telefone: (21)2712-2446

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63532 / CNM: 093401.2.0063532-44 / Recibo: 197999 / Data da Certidão: 13/12/2024.

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.532

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

**AV:07 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** – Prot. 192.514 de 29.07.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 504066/2024 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 25.07.2024, acompanhado de Certidões do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236991, Protocolo nº 288226, de 12.08.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **RAFAEL FONTES FIGUEIREDO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:04, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA**.- São Gonçalo, 28 de outubro de 2024. **SELO: EEVE 31361GTW.**

Eu, Francisco José Monteiro digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro  
Escrivente  
Matr. 94/24306

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Mat.: 94/00878

**AV:08 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** – Prot. 192.514 de 29.07.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 504066/2024 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 25.07.2024, acompanhado de Certidões do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236991, Protocolo nº 288226, de 12.08.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **FERNANDA FERREIRA SAID LIMA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:04, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA**.- São Gonçalo, 28 de outubro de 2024. **SELO: EEVE 31362RAX.**

Eu, Francisco José Monteiro digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro  
Escrivente  
Matr. 94/24306

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Mat.: 94/00878

**AV:09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** – Prot. 192.514 de 29.07.2024.- Por Editais Eletrônicos de nºs 1446/2024, 1447/2024, 1448/2024, publicados em 12.09.2024, 13.09.2024, 16.09.2024, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **RAFAEL FONTES FIGUEIREDO** e **FERNANDA FERREIRA SAID LIMA** já qualificado, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:04, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, **o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97.**- São Gonçalo, 28 de outubro de 2024. **SELO: EEVE 31363UWA.**

Eu, Francisco José Monteiro digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro  
Escrivente  
Matr. 94/24306

Francisco José Monteiro  
Substituto Legal  
Mat.: 94/00878

CONTINUA NA FICHA 03

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q54L5-MQERU-WYUWU2-Z85HJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

**Cartório do 4º Ofício-RJ**  
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto  
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ  
E-mail: [www.4oficiosg.com.br](http://www.4oficiosg.com.br)  
Telefone: (21)2712-2446

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 63532 / CNM: 093401.2.0063532-44 / Recibo: 197999 / Data da Certidão: 13/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

CNM **093401.2.0063532-44**

MATRÍCULA  
**63.532**

FICHA  
**03**

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

**AV: 10 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 194.313, de 25.11.2024.- Por requerimento firmado em 22.11.2024, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 7069/2024, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **RAFAEL FONTES FIGUEIREDO e FERNANDA FERREIRA SAID LIMA**, já qualificados, para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:04 desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor declarado: R\$ 218.530,95.- Valor base de calculo R\$ 218.530,95.- BIB nº 0174924112529934 e 0174924112525942.- São Gonçalo, 09 de dezembro de 2024.-**SELO: EEVS 42422 MWP.-**

Eu Patima Dalton de Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo

*Patima Dalton de Souza*  
Escrivente  
Mat. 94/880

*Francisco José Monteiro*  
Substituto Legal  
Mat. 94/00878

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q54L5-MQERU-WYWU2-Z85HJ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

