



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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 33280 / CNM: 092353.2.0033280-47 / Recibo: 82429 / Data da Certidão: 25/06/2025.

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 Iguacu, 25 de junho de 2025.**

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYO 74442 LAW

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/59WV3-SB4KZ-38247-TVJE4>



Valide aqui este documento

Nova Iguaçu 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 Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

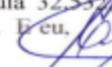
Livro: 2 / Matrícula: 33280 / CNM: 092353.2.0033280-47 / Recibo: 82429 / Data da Certidão: 25/06/2025.

MATRÍCULA
33.280

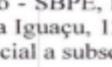
FICHA
01

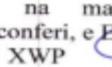
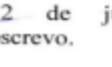
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0033280-47

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 104 DO BLOCO Nº 20 A SER CONTRUÍDO, COM FRENTE PARA A AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA S/Nº, com direito a vaga de garagem nº 79, com a área real privativa coberta padrão de 40,83m², área real uso comum de 7,05m², área real privativa coberta padrão diferente ou descoberta de 14,94m², área real estacionamento de 12,50m², totalizando uma área de 75,32m² e a respectiva fração ideal de 0,002445788 avos do terreno designado por ÁREA DE TERRAS COM 24.572,33M² DA AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA, medindo 58,05m de frente para a Avenida Abilio Augusto Tavora; 388,54m, pelo lado direito, confrontando com o Lote "A1", fazendo um ângulo de 83º com o segmento anterior; 88,41m pelos fundos, dividido em 2 lances; sendo o 1º com 50,61m, fazendo um ângulo de 156º com o segmento anterior, e o 2º com existente; 435,50m pelo lado esquerdo, confrontando com Terras da Santa Casa de Misericórdia ou sucessores e finalizando na linha de testada com um ângulo de 97º; Totalizando uma área de 24.572,33m². Há uma faixa de recuo de 15,00m a partir do eixo da Avenida Abilio Augusto Tavora, situado em Comendador Soares no 3º subdistrito do 1º distrito deste Município, zona urbana, situado no EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL JARDIM DO ATALAIA, o empreendimento esta enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela FAIXA 2, cujo o valor de venda das unidades não excedem o valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), se comprometendo a não alienar nenhuma dessas unidades por valor superior ao declarado, de propriedade da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresaria limitada, sediada no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 66, Bloco 1, sala 403, Jacarepagua, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34692.778/0001-20, registrada na JUCERJA nº NIRE 33.2.1082054-1, em data de 28/08/2019, endereço eletrônico ricardo@mrlengenharia.com.br, representada neste ato pelos procuradores da sócia MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, nos termos da cláusula sexta de seu contrato social, por seus procuradores, RAMON HENRIQUE SILVEIRA TEIXEIRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade CNH nº 01737259631, expedida em 13.10.2015 pelo DETRAN-MG inscrito no CPF sob o nº 051.541.946-08 e JOANA FERREIRA VALLEGAS PEREIRA VIDEIRA, brasileira, casada, arquiteta e urbanista, portadora da ID nº 11.424.905-5, expedida pela DIC/DETRAN, inscrita no CPF/MF sob o nº 074.563.397-83, nos termos da procuração lavrada em 23/12/2020, fls. 77/81, Livro 2415 do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 12 de fevereiro de 2020 do Cartório do 2º Ofício de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 81, fls. 126, devidamente registrada na ficha 02, sob o nº 17, da matrícula 1.913, em 10/08/2020, e Memorial de Incorporação registrado sob o R.01 em 12 de março de 2021 na matrícula 32.532. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, devidamente registrado na ficha 01, junto a matrícula 32.532 sob o R.01, Nova Iguaçu, 12 de março de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.

Av.01-33.280. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Foi averbado na matrícula 32.532, sob o nº 02, insruído com o requerimento da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, datado de 02 de janeiro de 2021, por seus representantes legais, a CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Nova Iguaçu, 12 de março de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e eu,  Oficial a subscrevo.

Av.02-33.280. HIPOTECA MODULO II. Fica averbado na matrícula 32.532, sob o nº 07, instruído 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 MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA e Caixa Economica Federal, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Emprestimo - SBPE, nº do contrato 1.7877.0119472-9, datado de 15 de julho de 2021, a HIPOTECA do imóvel Nova Iguaçu, 12 de novembro de 2021. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e eu,  Oficial a subscrevo.

Av.03-33.280. 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 matrícula. Nova Iguaçu, 12 de julho de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi, e eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEDY 29061 XWP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/59WV3-SB4KZ-38247-TVJE4>



Valide aqui este documento

Nova Iguaçu 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 Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 33280 / CNM: 092353.2.0033280-47 / Recibo: 82429 / Data da Certidão: 25/06/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/59WV3-SB4KZ-38247-TVJE4>

MATRÍCULA 33.280	FICHA 01vº
----------------------------	----------------------

R.04-33.280. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1279050-4 datado de 22 de novembro de 2021, MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, acima qualificada, VENDEU À ANDREIA DE OLIVEIRA SPAVIER, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/03/1982, filiação: ANDRE SPAVIER E VERA LUCIA DE OLIVEIRA SPAVIER, e-mail: aspavier@gmail.com, farmacêutico, portador(a) de Carteira de Identidade nº 124109547, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 24/02/2012 e do CPF 092.773.967-41, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Rita Gonçalves,126, Ca1, Centro em Nova Iguaçu/RJ, o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$ 200.900,00 (duzentos mil e novecentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 52.380,44 (cinquenta e dois mil trezentos e oitenta reais e quarenta e quatro centavos) com recursos próprios, R\$ 6.919,56 (seis mil novecentos e dezenove reais e cinquenta e seis centavos) dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. O ITBI foi pago pela guia nº 2022/004664, no valor de R\$ 6.033,25 em 20/12/2021. O comprador tem ciência das diversas certidões positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 12 de julho de 2022. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi e Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEDY 29062 WKK

R.05-33.280. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1279050-4 datado de 22 de novembro de 2021, ANDREIA DE OLIVEIRA SPAVIER, 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 ¼, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 177.000,00 (cento e setenta e sete mil reais), o valor da dívida é de R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais) correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 1.012,02 (hum mil doze reais e dois centavos), vencendo-se a primeira no dia 24/12/2021, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as cláusulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 12 de julho de 2022. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEDY 29063 OLC

Av.06-33.280. HABITE-SE. Fica averbado na matrícula 32.532, sob o nº 11, instruído com o requerimento datado de 30 de janeiro de 2023, assinado por seu representantes legais, instruído com a certidão de habite se nº 1.249/2023, datado de 28/12/2023, legalizado pelo processo nº 2020/044642, assinado pelo subsecretario de urbanismo SEMDUR, Luiz Carlos Gouvea, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como numero de entrada do condominio nº 3.771. Nova Iguaçu 15 de fevereiro de 2024. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi e Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.

Av.07-33.280. NOTIFICAÇÃO. Procede-se a esta averbação para constar que a requerimento da credora através da notificação, prenotado sob o nº 58.613, o devedor fiduciante do R.05 foi constituído em mora e esta sendo notificado para purgação do débito. Nova Iguaçu, 25 de novembro de 2024. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. Eu, *[assinatura]* Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEVQ 81538 MLV

continua na ficha 02



Valide aqui
este documento

Nova Iguaçu 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 Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

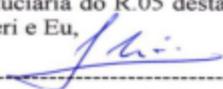
Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 33280 / CNM: 092353.2.0033280-47 / Recibo: 82429 / Data da Certidão: 25/06/2025.

MATRÍCULA 33.280	FICHA 02
----------------------------	--------------------

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

Av.08-33.280. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 27 de maio de 2025, prenotado sob o nº 60.219, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.05 desta matrícula. Nova Iguaçu, 24 de junho de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EEYO 74363 CTF

Av.09-33.280. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da Caixa Econômica Federal – CEF, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, datado de 27 de maio de 2025, 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 60.219, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte do devedor fiduciante, Andreia de Oliveira Spavier, acima qualificada. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº. 2025/001483, no valor de R\$ 5.774,13 em 14/05/2025 (avaliação fiscal de R\$ 192.200,00). Inscrição Municipal: 953510. Nova Iguaçu, 24 de junho de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.
SELO ELETRÔNICO: EEYO 74364 MAH

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/59WV3-SB4KZ-38247-TVJE4>