



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

Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260

telefone: (22) 2738-1189

e-mail: cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 23.305 / Matrícula: 10.103 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0010103-44 / Recibo: 0007191/2025.

Campos dos Goytacazes-RJ, 30 de maio de 2019. **IMÓVEL: Lote 17 da quadra C, do loteamento denominado "PARTHENON PARK RESIDENCE" em forma de condomínio horizontal fechado, no 1º subdistrito deste Município**, com a área privativa de 420,00m², área de uso comum de 260,43m² e fração ideal de 0,002254913, localizado na área de terras outrora desmembrada do imóvel denominado Fazenda Saco, que dá acesso a BR-101, medindo no todo 308.734,84m², que assim se descreve: partindo do vértice **P6** como descrito em planta anexa, situado no rumo segue em linha reta com azimuth de 225°17'36" até o vértice **P7** com distância de 793,27 metros, cujo confrontante o Condomínio Athenas Park Residence. O vértice **P7** deflete à esquerda e segue em linha reta até o vértice **P8** com distância de 201,55 metros, azimuth 150°32'40", onde se confronta com a propriedade do Sr.º Fernando Azevedo. O vértice **P8** segue em linha reta até o vértice **P9** com distância de 120,29 metros, deflete à direita com azimuth 152°09'24" e se confronta com a propriedade do Sr.º Luiz Fernandes de Azeredo. O vértice **P9** deflete à esquerda e segue o rumo em linha reta com distância de 861,76 metros e azimuth 52°16'31" até o **P10** onde se confronta com a faixa de domínio da rede Ferroviária Federal SA.- Estrada de Ferro Leopoldina. O Vértice **P10** com distância de 107,27 metros e azimuth 309°52'17" até o **P19** deflete à esquerda e segue em linha reta pelo rumo da faixa de domínio da rede de alta tensão pertencente à Rede Ampla – Concessionária de Energia Elétrica onde confronta-se com a mesma. O Vértice **P19** deflete à direita com distância de 301,61 metros e azimuth 332°36'55" até o vértice **P20** segue em linha reta no rumo da faixa de domínio da rede de alta tensão pertencente à Rede Ampla – Concessionária de Energia Elétrica onde confronta-se com a mesma. O vértice **P20** deflete à direita e segue em linha reta até o vértice **P17** com distância de 37,04 metros e azimuth 24°07'27" passando pela faixa de domínio da rede de alta tensão pertencente à Rede Ampla – Concessionária de Energia Elétrica confrontando-se com a mesma. O vértice **P17** segue em linha reta no rumo do limite até o vértice **P13** com distância de 198,42 metros e azimuth 24°07'27", e se confronta com a área Remanescente. O vértice **P13** deflete à esquerda com azimuth de 321°54'18" e segue o rumo em linha reta até o vértice **P14** com distância de 14,52 metros cujo confrontante é a área pertencente a Naked Engenharia Ltda. O vértice **P14** segue em linha reta até o vértice **P15** com distância de 21,01 metros defletindo à esquerda com azimuth 286°28'06" onde o confrontante é a Estrada de servidão existente. O vértice **P15** deflete à esquerda seguindo em linha reta pelo limite até o vértice **P18** com distância de 176,26 metros e azimuth 204°07'27" onde confronta-se com a área Remanescente. O Vértice **P18** com distância 37,04 metros azimuth 204°07'27" até o vértice **P21** segue em linha reta passando pela faixa de domínio da rede de alta tensão pertencente à Rede Ampla – Concessionária de Energia Elétrica onde se confronta com a mesma. O vértice **P21** segue em linha reta até o **P6** com distância de 72,94 metros e azimuth 204°07'27" onde se confronta com a área Remanescente, fechando assim o perímetro com um total de 3.015,92 metros; inscrito na PMCG sob o nº 178.878. **PROPRIETÁRIA: GAPS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresarial limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.398.963/0001-34, com sede nesta cidade na Praça São Salvador, nº 41, sala 1109. **REGISTRO ANTERIOR:** 3926, folhas 184, do livro 2-M, desta Circunscrição. Responsável pelo Expediente. (a.) Giovana Câmara Ferreira Corrêa – matrícula nº. 94/4363.

R.1/10.103 - COMPRA E VENDA. DATA:30.05.2019. Por meio da escritura de compra e venda, lavrada nestas notas em 10/05/2019 (livro 158, fls. 116, ato nº 078), a proprietária GAPS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiram a **BEDIM E CORAGEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WK8P-5RA6L-79ZYJ-8S67F>



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

Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260

telefone: (22) 2738-1189

e-mail: cartorio12@cartorio12.com

privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 08.770657/0001-40, com endereço na Rua Barão da Lagoa Dourada, n.º 373, Pelinca, nesta cidade de Campos dos Goytacazes/RJ; o Lote n.º 17, situado na quadra “C” do loteamento denominado "PARTHENON PARK RESIDENCE" em forma de condomínio horizontal fechado, no 1º sub-distrito deste Município, acima matriculado, pelo valor de R\$ 88.336,00, tendo sido avaliado pela PMCG em 140.000,00, conforme guia de ITBI n.º 178.878. Os emolumentos devidos por este ato foram pagos no valor de R\$ 2.260,79, foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$1.547,74 emolumentos; R\$30,02 2%-PMCMV; R\$309,54 20% FETJ; R\$77,38 5%FUNDPERJ; R\$77,38 5%-FUNPERJ; R\$61,90 4% - FUNARPEN; R\$81,46 (ISS); R\$ 31,01 Prenotação e R\$44,36 BIB. Eu, (a) (Isaque Batista Corrêa, Substituto), procedi à presente. Responsável pelo Expediente: (a.) Giovana Câmara Ferreira Corrêa – matrícula n.º. 94/4363. **SELO - EDAL 96436 UZG.**

R.2/10.103 - COMPRA E VENDA. DATA: 30/05/2019. Por meio da escritura de compra e venda, lavrada nestas notas em 10/05/2019 (livro 158, fls. 117, ato n.º 079), a proprietária BEDIM E CORAGEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, transmitiu a **NAFTALI ROZA HONÓRIO**, brasileiro, empresário, nascido em 21/03/1975, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH n.º 00199928764, emitida pelo DETRAN/RJ em 03/07/2017, inscrito no CPF/MF sob o n.º 030.620.507-64, filho de Nilson Genario Honorio e Enedina Roza Honorio, casado pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens (na vigência da Lei 6.515/77), ato celebrado em 04/12/1998 com **DANIELLE GOMES SILVA HONORIO**, brasileira, empresária, nascida em 12/04/1979, portadora da Carteira Nacional de Habilitação CNH n.º 04833855350 emitida pelo DETRAN/RJ em 11.06.2014, inscrita no CPF/MF sob o n.º 085.687.037-47, filha de Antonio das Graças Silva e Lucia Helena Gomes Silva, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua Aires de Souza n.º 303, Condomínio Parthenon Park Residence; o Lote n.º 17, situado na quadra “C” do loteamento denominado "PARTHENON PARK RESIDENCE" em forma de condomínio horizontal fechado, no 1º subdistrito deste Município, acima matriculado, pelo valor de R\$ 135.000,00, tendo sido avaliado pela PMCG em R\$ 139.999,99, conforme guia de ITBI n.º 178.878-01. Os emolumentos devidos por este ato foram pagos no valor de R\$ 2.260,79, foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$1.547,74 emolumentos; R\$30,02 2%- PMCMV; R\$309,54 20% FETJ; R\$77,38 5%FUNDPERJ; R\$77,38 5%-FUNPERJ; R\$61,90 4% - FUNARPEN; R\$81,46 (ISS); R\$ 31,01 Prenotação e R\$44,36 BIB. Eu, (a) (Isaque Batista Corrêa, Substituto), procedi à presente. Responsável pelo Expediente: Giovana Câmara Ferreira Corrêa – matrícula n.º. 94/4363. **SELO-EDAL 96437 AEK.**

Av.3/10.103 – ÁREA EDIFICADA. Campos dos Goytacazes (RJ), 06 de novembro de 2019 (Protocolo n.º 13.312, de 30.10.2019). Por requerimento da parte interessada, assinado em 30 de outubro de 2019 e, nos termos da certidão de construção n.º 103/19, expedida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana em 23.10.2019, fica constando que no imóvel acima matriculado **foi edificado um prédio residencial unifamiliar com dois (02) pavimentos com 204,09 metros quadrados** e, pelo lançamento municipal, recebeu o **n.º 34/36 da Rua Ciclopes; código de logradouro n.º 39.691; inscrição municipal n.º 178.878.** A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidos por este ato foram recolhidos em Cartório no valor de R\$783,46, na seguinte proporção: R\$554,78 referente ao ato; R\$110,95 referente aos 20% (FETJ); R\$27,73 referente aos 5% (FUDPERJ); R\$27,73 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$22,19 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$10,88 referente aos 2% (PMCMV); R\$29,20 referente ao ISS. Recibo n.º 0007974/19.002. (a) (Jania de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WK8P-5RA6L-79ZYJ-8S67F>



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

Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260

telefone: (22) 2738-1189

e-mail: cartorio12@cartorio12.com

Oliveira Soares Cavalcanti), Substituta, matrícula 94/7141, subscreve e assina. **SELO – EDGC 47210 PQR.**

R.4/10.103 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes (RJ), 20 de janeiro de 2020 (Protocolo n.º 13.775, de 20.01.2020). Nos termos do contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação n.º 1.4444.1226060-6, datado de 27 de dezembro de 2019, os proprietários NAFTALI ROZA HONORIO e, sua mulher, DANIELLE GOMES SILVA HONORIO, anteriormente qualificados, transmitiram a **LUIZ RENATO MAIA MACIEL**, nascido em 12.03.1981, servidor público federal, carteira profissional n.º 5201104497, expedida pelo CRM/RJ em 30.11.2017, inscrito no CPF sob o n.º 084.976.827-69 e, sua mulher, **VIVIANNE VIANA LIMA MACIEL**, nascida em 25.06.1980, carteira nacional de habilitação n.º 017.942.568-94, emitida pelo DETRAN/RJ em 22.12.2016, inscrita no CPF sob o n.º 089.142.877-18, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Castro Alves, 51, apartamento 202, Parque João Maria, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais). Guia de ITBI n.º 139.866 (Processo n.º 35.109/2019). Será 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 devidos por este ato foram recolhidos em Cartório no valor de R\$3.212,83, na seguinte proporção: R\$2.275,27 referente ao ato; R\$455,05 referente aos 20% (FETJ); R\$113,76 referente aos 5% (FUDPERJ); R\$113,76 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$91,01 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$44,23 referente aos 2% (PMCMV); R\$119,75 referente ao ISS. Recibo n.º 0000390/20.002. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EDHE 96071 NOO.**

R.5/10.103 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes (RJ), 20 de janeiro de 2020 (Protocolo n.º 13.775, de 20.01.2020). Pelo mesmo título mencionado no **R.4/10.103** supra, os proprietários LUIZ RENATO MAIA MACIEL e, sua mulher, VIVIANNE VIANA LIMA MACIEL, acima qualificados, **constituíram a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4; sendo o valor total da dívida de R\$441.000,00 (quatrocentos e quarenta e um mil reais); prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses; vencimento da primeira prestação mensal em 05.02.2020, no valor de R\$3.117,15 (três mil cento e dezessete mil e quinze centavos); com a taxa de juros anual nominal de 7.0197% e, efetiva de 7.25%, tendo sido atribuído o valor da garantia R\$630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular, que fica arquivado nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidos por este ato foram recolhidos em Cartório no valor de R\$2.753,48, na seguinte proporção: R\$1.949,91 referente ao ato; R\$389,98 referente aos 20% (FETJ); R\$97,49 referente aos 5% (FUDPERJ); R\$97,49 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$77,99 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$37,99 referente aos 2% (PMCMV); R\$102,63 referente ao ISS. Recibo n.º 0000390/20.002. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EDHE 96072 QRR.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WK8P-5RA6L-79ZYJ-8S67F>



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

Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260

telefone: (22) 2738-1189

e-mail: cartorio12@cartorio12.com

Av.6/10.103 – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Campos dos Goytacazes (RJ), 20 de janeiro de 2020 (Protocolo n.º 13.775, de 20.01.2020). Fica averbada a **cédula de crédito imobiliário** n.º 1.4444.1226060-6, série 1219, emitida pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datada de 30 de dezembro de 2019, vinculada ao título mencionado no **R.4/10.103 supra**, no valor de R\$441.000,00 (quatrocentos e quarenta e um mil reais), na condição integral e cartular, com o prazo de trezentos e sessenta (360) meses, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05.02.2020, no valor de R\$3.470,53 (três mil quatrocentos e setenta reais e cinquenta e três centavos), taxa de juros anual nominal de 8.1858% e efetiva de 8.5000%; e, demais termos e condições constantes da aludida cédula que fica arquivada me Cartório. ISENTO de emolumentos e demais taxas. Recibo n.º 0000391/20.001. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EDHE 96073 IJK.**

Av.7/10.103 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo nº 26.245, de 16.07.2025). Conforme ofício nº 607565/2025, datado em 15 de julho de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** dos devedores fiduciantes LUIZ RENATO MAIA MACIEL e VIVIANNE VIANA LIMA MACIEL, acima qualificados, nos endereços: Rua Ciclopes, nº 34/36, Condomínio Parthenon Park Residence, Campos dos Goytacazes - RJ, na data de 30.07.2025 às 13:31h; Rua Castro Alves, nº 51, apartamento 202, Parque João Maria, Campos dos Goytacazes - RJ, nas datas: 04.08.2025, às 09:25h, 12.08.2025, às 09:38h; por diligências realizadas pelo Cartório do Oitavo (8º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes - RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 15 de agosto de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZF 72940 YZB.**

Av.8/10.103 – INTIMAÇÃO POR EDITAL. (Protocolo nº 26.505, de 22.08.2025). Consigna-se as **publicações das INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editas publicados: nº 1679/2025, em 20.08.2025; nº 1680/2025, em 21.08.2025; nº 1681/2025, em 22.08.2025, uma vez que os devedores se encontram 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, 28 de agosto de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZF 73494 SUX.**

Av.9/10.103 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 27.149, de 03.12.2025, tendo cumprido as exigências em 08.12.2025). Nos termos do requerimento datado de 05 de dezembro 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 pelos devedores fiduciantes, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, pelo valor declarado de R\$667.315,46 (seiscentos e sessenta e sete mil e trezentos e quinze reais e quarenta e seis centavos) e avaliação fiscal de R\$1.215.000,00 (um milhão e duzentos e quinze mil reais). Guia de ITBI nº 174.032/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de dezembro de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EFAR 09621 BFI.**

Av.10/10.103 – CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 27.149, de 03.12.2025, tendo cumprido as exigências em 08.12.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WK8P-5RA6L-79ZYJ-8S67F>



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
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

assinado em 05 de dezembro de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária**, constante no **R.5/10.103 supra**, e da **cédula de crédito**, constante na **Av.6/10.103 supra**, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de dezembro de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EFAR 09623 YBF**.

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, 08 de dezembro de 2025.
(assinatura digital)

Soraia dos Santos Ramos Gomes
Escrevente - matrícula TJRJ 94/21945



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3WK8P-5RA6L-79ZYJ-8S67F>