



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

CNM nº 088971.2.0055245-57 N.º 55245

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA

55245

FICHA

1

Itaboraí, 02 de Setembro de 2022

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,004415009 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, foreira à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m², localizada em ALDEIA VELHA, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "2A.2", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A5, distante à 265,47m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3.1", passando pelo marco "3", ao norte, pelo lado da frente, medindo 36,75m em dois segmentos: o primeiro do marco "2A.2" até o marco "3", medindo 0,48m com azimute de 58°50'12", o segundo do marco "3" até o marco "3.1", medindo 36,27m com azimute de 68°50'22", todos confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3.1" até o marco "3.1A", a leste, pelo lado direito, medindo 317,41m com azimute de 176°06'26", confrontando com a Gleba 5-A4, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1E", passando pelos marcos "3.1B", "3.1C" e "3.1D", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 45,73m em quatro segmentos: o primeiro do marco "3.1A" até o marco "3.1B", medindo 25,07m com azimute de 266°03'56", o segundo do marco "3.1B" até o marco "3.1C", medindo 6,53m em curva subordinado a um raio de 6,00m, o terceiro do marco "3.1C" até o marco "3.1D", medindo 8,83m em curva subordinado a um raio de 22,00m, e o quarto do marco "3.1D" até o marco "3.1E", medindo 5,30m em curva subordinado a um raio de 6,00m; segue do marco "3.1E" até o marco "2A.2", passando pelo marco "2A.2A", a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 293,31m em dois segmentos: o primeiro do marco "3.1E" até o marco "2A.2A", medindo 286,80m com azimute de 356°03'56", o segundo do marco "2A.2A" até o marco "2A.2" (inicial), medindo 6,51m em curva subordinado a um raio de 6,00m, todos confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 693,20 metros- fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 108 do Bloco nº 01**, no Pavimento Térreo, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, dois quartos - com a área privativa coberta de: 41,4200m², área de uso comum de: 44,2428m², totalizando área real total de 85,6628m², com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão com localização indeterminada, para guarda de seus automóveis, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o nº 07, em 01/02/2019, na matrícula nº 49.122, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei nº 11.977/09 alterada pela Lei nº 12.424/11 e demais legislações. **Enquadramento do PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o nº 08, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituído Patrimônio de Afetação** do Incorporador, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, averbada sob o nº 09, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Proprietária e Incorporadora:** **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **Forma de aquisição e registro anterior:** O imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi adquirido na proporção de 60%, da L.A.B. Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 31/10/2017, às folhas 129/133, do livro nº 688, ato nº 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob nº 01, em 01/12/2017, na matrícula nº 49.122;** e na proporção de 40%, foram adquiridos da MRL Engenharia e Empreendimentos S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09/11/2018, às folhas 002/004, do livro nº 698, ato nº 001 e escritura pública declaratória de rratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro nº 698, ato nº 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob nº 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula nº 49.122.** **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da

Continua no verso...

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

Continuação da Matrícula 55245

matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 02, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A5-1, objeto da matrícula nº 50.340, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A2, objeto da matrícula nº 49.121, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A1, objeto da matrícula nº 49.120, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122. **Renovação das certidões**, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula nº 49.122; **O imóvel objeto desta foi pela proprietária e incorporadora, dado, em primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e ao Apartamento a ser construído, identificado por Apartamento nº 108 do Bloco 01, integrante do Condomínio Residencial Pedra do Sol, à credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04 e inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Devedora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20; e **Construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 - conforme registro nº 12, em 02/08/2022, na mesma matrícula nº 49.122. A **Escrevente: Ingrid Candida dos Santos** - Mat. 94/22.129 da CCJ/RJ. Oficial do Registro: **Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião** - Mat. 90.137 da CGJ/RJ.

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

INGRID CANDIDA DOS SANTOS
ESCREVENTE
MAT. CCJ/RJ: 94/22129

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.692 em 25/01/23

Av. 01 - Mat. 55.245 em 06/02/2023 - Prot. 117.691 em 25/01/2023 - INDICATIVA DE ABAIRRAMENTO - Conforme averbação nº 13, em 06/02/2023, na matrícula nº 49.122 (Incorporação), foi procedida averbação da alteração da denominação do bairro de localização do imóvel objeto desta para **TRÊS PONTES**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Isento. A **Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza** - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Oficial do Registro: **Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião** - Mat. 90.137 da CGJ/RJ.

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 66703 YGA

Av. 02 - Mat. 55.245 em 06/02/2023 - Prot. 117.692 em 25/01/2023 - INDICATIVA DA REMIÇÃO DE FORO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária MRV Engenharia e Participações S/A., datado de 17/01/2023, arquivado sob número do protocolo acima mencionado, foi averbada a remição de foro, conforme a averbação nº 14, em 06/02/2023, na matrícula nº 49.122 (Incorporação), passando de pleno direito a proprietária MRV Engenharia e Participações S/A.

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

CNM nº. 088971.2.0055245-57
Nº 55245

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA
55245

FICHA
2

Continuação da matrícula de nº 55245

Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Isento. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEJW 66766 EOU

Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 118.105 em 10/03/2023

Av. 03 - Mat. 55.245 em 26/05/2023 - Prot. 118.105 em 10/03/2023 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do (s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1446674-7, assinado pelas partes contratantes em 08/07/2022, documento este que fica neste Registro Imobiliário arquivado sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 12 na matrícula nº. 49.122 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Valor do ato: R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,64; lei 3217/99 (20%): R\$ 27,65; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,91; lei 111/06 (5%) R\$ 6,91; lei 6281/12 (4%) R\$ 5,53; PMCMV R\$ 2,85; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,91; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Totalizando: R\$ 202,96. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Moisés Antas de Abreu
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/21300

Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEKM 53567 RKZ

R. 04 - Mat. 55.245 em 26/05/2023 - Prot. 118.105 em 10/03/2023 - **COMPRA E VENDA** - Conforme 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1446674-7, assinado pelas partes contratantes em 08/07/2022, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **ANA PAULA MONTEIRO DA SILVA**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório, nascida em 20/06/1979, filha de Angela Monteiro e de Albanito Angelo da Silva, portadora da Carteira de Identidade nº. 28.431.665-0, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/10/2010, inscrita no CPF/MF sob o nº. 060.534.456-65, com endereço eletrônico: anapaula@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Doutor Mário Mota, 12, Jardim Catarina, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 187.400,00 (cento e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 90.525,15 (noventa mil quinhentos e vinte e cinco reais e quinze centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 63.015,89 (sessenta e três mil quinze reais e oitenta e nove centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 569,96 (quinhentos e sessenta e nove reais e noventa e seis centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 33.289,00 (trinta e três mil duzentos e oitenta e nove reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 3.936,95 (três mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e cinco centavos); Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI foi pago através da guia nº. 01509/2022, no valor de R\$ 4.693,12, no Banco Itaú em 15/09/2022. O Laudêmio foi pago através do DAM nº. 2022/015735 no valor de R\$ 1.000,00, conforme art. 3º da Lei Complementar Municipal nº. 258/2019, com valor de avaliação: R\$ 40.000,00. O Foro referente ao ano de 2018 no valor de R\$

Continua no verso...

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

Continuação da Matrícula 55245

500,00 foi recolhido através do DAM nº. 2018/005189, foro do exercício de 2019 no valor de R\$ 411,45 foi recolhido através do DAM nº. 2019/005741, Foro dos exercícios de 2020, 2021 e 2022 inclusos no imposto anual dos respectivos exercícios fiscais, atualmente remido. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.05.26.46.909 e 01560.23.05.26.31.914, datadas de 26/05/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: a78e. 6e03. 5656. 68f4. e3d4. efa7. 05df. 30bf. b5b6. 081b; 9d30. d685. 9b4f. 7c3e. 1bc4. 10b8. 479d. 368c. d864. b805, datadas de 26/05/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; distribuição: R\$ 35,91; distribuição por pessoa R\$ 0,81; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 54,08; PMCMV R\$ 21,55; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 56,14; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/CGAF/DIST R\$ 67,32; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.251,24. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Moisés Antas de Abreu
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/21300

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEKM 53568 OTH

R. 05 - Mat. 55.245 em 26/05/2023 - Prot. 118.105 em 10/03/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1446674-7, assinado pelas partes contratantes em 08/07/2022, acima registrado sob o nº. 04, o imóvel objeto desta matrícula foi, pela atual proprietária, já qualificada, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 90.525,15 (noventa mil quinhentos e vinte e cinco reais e quinze centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais); 7- Prazo: 7.1- Construção/legalização: 30 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4,5939; 9- Encargos Financeiros: De acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 458,67; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 32,60; 9.1.5- Total: R\$ 491,27; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/08/2022; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 12.712,89; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Ana Paula Monteiro da Silva, Comprovada: R\$ 1.965,11, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedora: Ana Paula Monteiro da Silva - Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.05.26.46.909 e 01560.23.05.26.31.914, datadas de 26/05/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: a78e. 6e03. 5656. 68f4. e3d4. efa7. 05df. 30bf. b5b6. 081b; 9d30. d685. 9b4f. 7c3e. 1bc4. 10b8. 479d. 368c. d864. b805, datadas de 26/05/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; distribuição: R\$ 35,91; distribuição por pessoa R\$ 0,81; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 54,08; PMCMV R\$ 21,55; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 56,14; Selo de

Continuação da Matrícula na ficha n.º 003



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

55245
N.º
CNM nº. 088971.2.0055245-57

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA	55245	ENCARGOS	3
CNM:	088971.2.0055245-57		

Continuação da matrícula de nº. 55245

Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 67,32; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.251,24. O Escrevente: *[Assinatura]* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ). *[Assinatura]* Moisés Antas de Abreu Escrevente Mat. CGJ/RJ: 94/21300 *[Assinatura]* José Luiz Coutinho da Silva Tabelião Substituto Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEKM 53569 FHH

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.344 em 24/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.345 em 24/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.346 em 24/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.227 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.228 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.229 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.230 em 13/12/24

Av. 06 - Matrícula 55.245 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 55245 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0055245-57. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: *[Assinatura]* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ). *[Assinatura]* Karine Ferreira da Costa Roza Escrevente Mat.: 94/21718 *[Assinatura]* Andréa Veras Valença Tabelião Substituta Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 93634 DVU

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0055245-57 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora, datado de 14/01/2025, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 200 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **APARTAMENTO 108 do BLOCO 01**: com área privativa de 41,42m²; área comum de 8,10m²; área total de 49,52m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 205965, inscrição predial nº. 67547, averbado desde 24/05/2024, e Habite-se nº. 069/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ, em 01/04/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 423/2025: Isento. A Escrevente: *[Assinatura]* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ). *[Assinatura]* Karine Ferreira da Costa Roza Escrevente Mat.: 94/21718 *[Assinatura]* Andréa Veras Valença Tabelião Substituta Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 93635 LDA

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0055245-57 em 09/06/2025 - Prot. 125.724 em 12/02/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 565918/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 17/03/2025, assinado digitalmente pelas gerentes Ana Claudia Andreoli e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 05 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este

continua no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

Continuação da Matrícula

CNM: 088971.2.0055245-57

registro à devedora fiduciante Ana Paula Monteiro da Silva, a saber: **1** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 208944/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Ana Paula Monteiro da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 208944/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/03/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 986 459 BR; Destinatário: Ana Paula Monteiro da Silva; Endereço: Rua C, 02, Novo Horizonte (Manilha), CEP: 24860-136 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo de Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 208946/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Ana Paula Monteiro da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 208946/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/03/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 986 431 BR; Destinatário: Ana Paula Monteiro da Silva; Endereço: Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, S/N, APTO 108, Bloco 01, Três Pontes, CEP: 24809-230 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo de Devolução: Desconhecido. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 208943/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/03/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo-RJ no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Doutor Mario Mota, 12, Jardim Catarina, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fê, que procedendo em 1ª diligência no dia 25/03/2025 às 11h15m, não pude me dirigir ao endereço descrito como "Rua Dr. Mario Mota, 12 - Jardim Catarina - São Gonçalo/RJ", pois, trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se em local inacessível, dou portanto como **NEGATIVA** a presente notificação. São Gonçalo, 25 de Março de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares. (João Pedro da Conceição Soares - Escrevente - Mat.: 94/24648)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 25/03/2025; **4** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 208945/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Ana Paula Monteiro da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 208945/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/03/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 986 445 BR; Destinatário: Ana Paula Monteiro da Silva; Endereço: Rua Doutor Mário Mota, 12, Jardim Catarina, CEP: 24717-281 - São Gonçalo-RJ; Unidade de Entrega: CDD Alcântara, São Gonçalo/RJ; Motivo de Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **5** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 208942/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/03/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua C, NR 2, Novo Horizonte, Manilha, Itaboraí/RJ / Apartamento 108, Bloco 01, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, Três Pontes, Itaboraí/RJ, a saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fê, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 208942/2025, datado de 18/03/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53646, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida a diligência nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar a Sra. ANA PAULA MONTEIRO DA SILVA, a saber: **1**) - No dia 26/03/2025 às 10h00min, cheguei no endereço indicado ou seja "RUA C NR 2 NOVO HORIZONTE MANILHA ITABORAÍ RJ 24860136", sendo recebido pela Sra. Roseli (moradora atual), com as seguintes características física: Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo curto preto, olhos escuros, a qual informou que a Sra. ANA PAULA MONTEIRO DA SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; **2**) - No dia 26/03/2025 às 11h30min, cheguei no endereço indicado ou seja "APARTAMENTO 108 BLOCO 01 CONDOMINIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL RUA DONA BELA TRÊS PONTES ITABORAÍ/RJ", porém não encontrei a Sra. ANA PAULA MONTEIRO DA SILVA, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. ANA PAULA MONTEIRO DA

Continuação da Matrícula na ficha n.º 04



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

CNM nº. 088971.2.0055245-57

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0055245-57

FICHA

4

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0055245-57

SILVA, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 02/04/2025 às 10h21min, retornei ao endereço indicado ou seja "APARTAMENTO 108 BLOCO 01 CONDOMINIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL RUA DONA BELA TRÊS PONTES ITABORAÍ/RJ", sendo recebido pelo Sr. Moises (Porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto preto, olhos escuros, o qual informou que a Sra. ANA PAULA MONTEIRO DA SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; Itaboraí, 02 de Abril de 2025. Escrevente Notificador: (a) Paulo Roberto Vieira da Silva (Paulo Roberto Vieira da Silva - Matrícula 94/2064)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 02/04/2025; 6 - O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: a devedora fiduciante Ana Paula Monteiro da Silva, sendo procedidas as publicações nº. 1609/2025 em 13/05/2025; nº. 1610/2025 em 14/05/2025; e nº. 1611/2025 em 15/05/2025, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que a referida devedora fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 199,56; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 46,44; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 70,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 17,53; lei 111/06 (5%) R\$ 17,53; lei 6281/12 (6%) R\$ 21,02; PMCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 17,54; Totalizando: R\$ 507,26. A Escrevente: *Renata das Chagas Marins* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat: CGJ/RJ: 94/12203

Andréa Veras Valença
Tabelião Substituta
Mat: 94/14610

SELO:EEYF 84457 MGA

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0055245-57 em 25/07/2025 - Prot. 127.188 em 27/06/2025 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A., foi procedido o registro da INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, conforme o registro nº. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. SELO: EEYV 82677 PQI. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0055245-57 em 13/08/2025 - Prot. 127.164 em 25/06/2025 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e demais documentos necessários, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002202-72, no Livro 3 (Registro Auxiliar), em 13/08/2025 no Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 12,40; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,14; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 2,88; lei 3217/99 (20%) R\$ 7,71; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,93; lei 111/06 (5%) R\$ 1,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 2,30; PMCMV R\$ 0,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 1,93; Totalizando: R\$ 58,01. SELO: EEYV 83479 TNQ. A

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0055245-57

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- -

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0055245-57 em 27/08/2025 - Prot. 127.635 em 01/08/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 565918/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/07/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 01424/2025, no valor de R\$ 4.583,82, paga na Caixa Econômica Federal em 21/07/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 08, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 182.968,62 (cento e oitenta e dois mil novecentos e sessenta e oito reais e sessenta e dois centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,55; Totalizando: R\$ 1.078,18. **SELO: EEZF 88926 VFZ**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Av. 12 - CNM nº. 088971.2.0055245-57 em 27/08/2025 - Prot. 127.635 em 01/08/2025 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 565918/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/07/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 05, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 11, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 623,09; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 127,84; lei 4664/05 (5%) R\$ 31,96; lei 111/06 (5%) R\$ 31,96; lei 6281/12 (6%) R\$ 38,35; PMCMV R\$ 12,78; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 31,96; Totalizando: R\$ 918,39. **SELO: EEZF 88927 WDA**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z99D5-D76S2-3HZ5N-RSTP5>

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0055245-57, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **vinte e nove dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco (29/08/2025) às 11:40**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17
ISS - 5%	R\$ 5,43
Selo de Fisc.	R\$ 2,87
Valor Total	R\$ 158,16

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

EEZF 87776 FCM



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