



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER
Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 21.855 / Matrícula: 13.579 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013579-92 / Recibo: 0002807/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 27 de dezembro de 2023. **IMÓVEL URBANO: Apartamento 203 do Bloco 2A, com vaga de garagem nº 47, descoberta e livre, integrante do Residencial PARQUE ABROLHOS, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município**, com área total de 86,9430 metros quadrados, área privativa coberta de 41,8500 metros quadrados, área real de estacionamento de 12,5000 metros quadrados, área de uso comum de 32,5930 metros quadrados e, fração ideal de 0,002744772 do empreendimento; inscrição municipal nº 198.445. **PROPRIETÁRIA: MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.675.295/0001-48, com sede na Avenida Alberto Lamego, 260/298, parte B, Vila Rainha, nesta cidade. Adquirido, em maior porção, da PALMEIRA DO VALE EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO 2 SPE LTDA., por meio da escritura de compra e venda, lavrada em 24 de outubro de 2016, nas Notas do Cartório do 1.º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 4.056, à ficha 01, do Registro Geral, datado em 05.02.2015, desta 5.ª Circunscrição Territorial. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina.

Av.1/13.579 – Campos dos Goytacazes (RJ), 27 de dezembro de 2023 (Protocolo nº 22.079, de 29.11.2023). Nos termos do artigo 661, parágrafo 2.º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado **que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão**. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$197,77, na seguinte proporção: R\$138,25 referente ao ato; R\$27,65 referente aos 20% (FETJ); R\$6,91 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$6,91 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$5,53 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$2,76 referente aos 2% (PMCMV); R\$9,76 referente ao ISS e SELO. Recibo nº 0007118/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEQP 11470 FHJ**.

R.2/13.579 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes (RJ), 27 de dezembro de 2023 (Protocolo nº 22.079, de 29.11.2023). Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS nº 8.7877.1839666-2, datado de 06 de novembro de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., acima qualificada, transmitiu a **LARISSA DA SILVA BRAZ**, brasileira, nascida em 10.09.2003, filha de CATIA REGINA MACHADO DA SILVA e WILSON SOARES BRAZ, solteira, não convivente em união estável, administradora, titular da Carteira de Identidade nº 28.044.574-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30.03.2022, inscrita no CPF sob o nº 064.030.677-29, residente e domiciliada à Avenida Alberto Torres, nº 953, Parque Corrientes, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais). Guia de ITBI nº 161.470. Foi emitida a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias. Foram realizadas as consultas ao BIB e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.397,38, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20%

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZ2SA-5VZ96-RESKJ-UYQ8B>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER

Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

(FETJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$39,49 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$19,74 referente aos 2% (PMCMV); R\$54,45 referente ao ISS e SELO. Recibo n.º 0007118/23.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEQP 11473 NOR.**

R.3/13.579 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes (RJ), 27 de dezembro de 2023 (Protocolo n.º 22.079 de 29.11.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.579 supra**, a proprietária LARISSA DA SILVA BRAZ, acima qualificada, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF; sendo o valor total da dívida de R\$104.559,24 (cento e quatro mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos), prazo de amortização de quatrocentos e vinte (420) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 07.12.2023, no valor de R\$536,57 (quinhentos e trinta e seis reais e cinquenta e sete centavos), taxa de juros anual nominal de 4,7500% e, efetiva de 4,8547%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R\$191.000,00 (cento e noventa e um mil reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular que fica arquivado nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.033,49, na seguinte proporção: R\$729,87 referente ao ato; R\$14,59 referente aos 20% (FETJ); R\$145,997 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$36,49 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$36,49 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$29,19 referente aos 2% (PMCMV); R\$ 40,89 referente ao ISS e SELO. Recibo n.º 0007118/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEQP 11474 YZC.**

Av.4/13.579 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes (RJ), 07 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.031, de 04.04.2023). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” n.º 277/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura em 09.11.2023, consigna-se que o imóvel acima matriculado **encontra-se com a obra devidamente concluída** de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, em 27.07.2016, planta n.º 426, através do processo n.º 2090 de 17.04.2015. Deixa de exigir a Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo INSS, em nome da proprietária nos termos do artigo 589 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e Provimento n.º 67/2013 e, nos termos da decisão proferida no Supremo Tribunal de Justiça na Ação Direta de Inconstitucionalidade 394/DF. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$209,96, na seguinte proporção: R\$144,77 referente ao ato; R\$28,95 referente aos 20% (FETJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$8,68 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,89 referente aos 2% (PMCMV); R\$7,62 referente ao ISS; R\$2,59 referente ao SELO. Recibo n.º 0002081/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61664 HIL.**

Av.5/13.579 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Campos dos Goytacazes (RJ), 07 de maio de 2024. (Protocolo n.º 23.386, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, nesta cidade, encontra-se registrada sob o número 1.212, à ficha 01, datada em 30.04.2024, do Livro 3-Auxiliar, nesta 5.ª Circunscrição Territorial. A documentação

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZ2SA-5VZ96-RESKJ-UYQ8B>

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

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER

Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas - matrícula TJRJ nº 90/188
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ - CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$209,96, na seguinte proporção: R\$144,77 referente ao ato; R\$28,95 referente aos 20% (FETJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$7,23 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$8,68 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,89 referente aos 2% (PMCMV); R\$7,62 referente ao ISS; R\$2,59 referente ao SELO. Recibo n.º 0002896/24.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EESK 61665 OPS.**

Av.6/13.579 – INTIMAÇÃO. (Protocolo nº 25.532, de 27.03.2025). Conforme Ofício nº 577224/2025, datado em 25 de março de 2025, consigna-se: **1) a INTIMAÇÃO NEGATIVA** da devedora fiduciante LARISSA DA SILVA BRAZ, acima qualificada, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 203, bloco 2A, bairro Parque Pecúria, nesta cidade, na data de 09.04.2025 às 09:07h, por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; e **2) a INTIMAÇÃO POSITIVA** da devedora fiduciante LARISSA DA SILVA BRAZ, acima qualificada, na Serventia do 8º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ, situada na avenida Alberto Torres, nº 303, bairro Centro, nesta cidade, na data de 09.04.2025 às 14:27h. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 02 de maio de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEXH 30565 NPR.**

Av.7/13.579 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 25.850, de 22.05.2025). Nos termos do requerimento datado de 02 de julho de 2025, consigna-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima matriculado, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, em virtude da não purgação da mora pelo devedor fiduciante, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97; pelo valor declarado de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) e avaliação fiscal de R\$193.740,81 (cento e noventa e três mil, setecentos e quarenta reais e oitenta e um centavos). Guia de ITBI n.º 170.640. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32149 NPR.**

Av.8/13.579 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 25.850, de 22.05.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 02 de julho de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/13.579** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32150 ACE.**

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),

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZ2SA-5VZ96-RESKJ-UYQ8B>



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER

Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

R\$5,72 referente ao ISS e R\$2,87 referente ao selo eletrônico. Rodolfo Ribeiro Manhães - Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968, digitou e conferiu.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas sem intermediários e sem custos adicionais no endereço eletrônico www.registradores.onr.org.br

Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de junho de 2025.
assinatura digital
Rodolfo Ribeiro Manhães
Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZ2SA-5VZ96-RESKJ-UJYQ8B>