



Validate this
document here

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

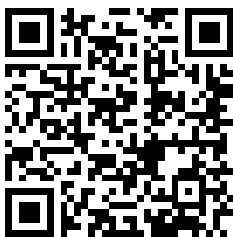
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66596 / CNM: 093401.2.0066596-67 / Recibo: 209217 / Data da Certidão: 19/02/2026.

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, 19 de fevereiro de 2026. 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: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,06.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBI 22894 VCC

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKRKS-K2CDR-RGVYZ-CSDBV>



Validate this
document here

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

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66596 / CNM: 093401.2.0066596-67 / Recibo: 209217 / Data da Certidão: 19/02/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

66.596

FICHA

01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Estrada dos Menezes, FRAÇÃO IDEAL de 0,001887390 que corresponderá ao **apartamento nº 1110 bloco 03**, do empreendimento denominado RESIDENCIAL "MAR DE MANGARATIBA", no Bairro **Mutondo**, zona urbana, do 1º Distrito, com direito de uso de uma vaga de garagem de uso indeterminado, a ser construído no lote 7D-4, resultante do desmembramento do lote 74-D, da Estrada dos Menezes, medindo dito lote: 13,39m de frente, confrontando com a Estrada dos Menezes; **DE FUNDOS** 215,23m, em nove alinhamentos, o primeiro com 8,67, o segundo com 17,38m, o terceiro com 18,67m, o quarto com 22,09m, o quinto com 28,20, o sexto com 35,44m, o sétimo com 42,96m o oitavo com 21,26m e o nono com 20,56, todos confrontando com o lote 7D-5, **LADO DIREITO:** 401,70m, em cinco alinhamentos, o primeiro com 167,16m, o segundo com 88,78m, o terceiro com 20,70m, o quarto com 9,85m e o quinto com 115,21m, todos confrontando com o lote 7D-3; **LADO ESQUERDO:** 435,51m, em onze alinhamentos, o primeiro com 152,56, o segundo com 28,72m, o terceiro com 56,79m, o quarto com 24,83m, o quinto com 14,94m, o sexto com 33,92m, o sétimo com 26,15m, o oitavo com 30,41m, o nono com 30,68m, o décimo com 20,79m e o décimo primeiro com 15,72m, os alinhamentos primeiro, segundo e terceiro confrontando com o lote 9B-1 e os alinhamentos do quarto ao décimo primeiro confrontando com o lote 7D-5. **LOCALIZAÇÃO:** localizado na Estrada dos Menezes, a 380,02m da esquina com a Rua Niterói. Uma área total de 6.035,87m². **PROPRIETÁRIA:** **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, empresa sediada Belo Horizonte/MG, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **REGISTROS ANTERIORES:** Matrículas. 48.361 e 48.362, Rs:02/Matrículas 47.950, de 19.07.2007 (compra e venda), deste registro, com aberturas de novas matrículas nºs 48.575; 48.577; 48.876; 48.877; 48.878; e 48.879; referentes aos LOTES 7C, 9B2, 9C2, 9C3, 9C4 e 9C5, respectivamente, que foram lembrados (lote 7-D-Mat 62.219) e posteriormente desmembramento (lotes 7D-1, 7D-2, 7D-3, 7D-4 e 7D-5 - Mat. 62.220, 62.221, 62.222, 62.223 e 62.224 - São Gonçalo, 08 de setembro de 2023.

O Oficial

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV: 01 - ÔNUS/TRANSPORTE (Afetação e Hipoteca) - Certifico e dou fé, que por requerimento firmado em 25.08.2021, averbado sob o nº AV:07/Matrícula 62.223, Livro 02, em 25.08.2021, deste registro, a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, submeteu a incorporação, objeto do R:06/Matrícula 62.223, Livro 02, ao regime de **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**, nos termos e para os fins previstos na Lei 10.931, de 02.08.2004.- Certifico ainda, que por Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças,

Continua no verso



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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKRKS-K2CDR-RGVYZ-CSDBV>

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



Validate this
document here

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

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66596 / CNM: 093401.2.0066596-67 / Recibo: 209217 / Data da Certidão: 19/02/2026.

CNM: 093401.2.0066596-67

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

66.596

FICHA

01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

registrado sob o nº R:10/Matrícula 62.223, Livro 02, em 05.04.2022, deste registro, foi o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros, **HIPOTECADO** em 1º Grau, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- São Gonçalo, 08 de setembro de 2023.

O Oficial

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:02- **CANCELAMENTO** (afetação) - Prot. 187.949 de 10.08.2023. - Por instrumento particular firmado em 09.05.2023, que fica arquivado, averba-se o cancelamento do regime de afetação, objeto de AV:05/Matrícula 62.223, Livro 02, tal somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. - São Gonçalo, 08 de setembro de 2023. **SELO:EEOW3337LKG**

O Oficial

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

Av: 03- **BAIXA DE HIPOTÉCA** - Prot. 187.949 de 10.08.2023. pelo mesmo instrumento acima, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal-CEF, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R: 10 os que ora se faz para todos os efeitos legais. - São Gonçalo, 08 de setembro de 2023. **SELO:EEOW33378TGB**

O Oficial

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

R:04- **COMPRA E VENDA** - Prot. 187.949 de 10.08.2023. - Pelo mesmo instrumento acima, que fica arquivado, **ESTEPHANY DE OLIVEIRA DA CONCEIÇÃO**, nacionalidade brasileira, nascida em 20.01.2001, professora, filha de Jackeline de Oliveira Lannes e Lindolfo da Conceição Marcos Filho, e-mail esthephanydoc@gmail.com, portadora da carteira de identidade nº 314251653, expedida por DETRAN/RJ em 26.02.2019, e do CPF 197.571.567-52, solteira, que não convive em união estável, não residente domiciliada em Rua José Carlos de Oliveira, 1774, casa 02, Porto do Rosa, em São Gonçalo, e **RICHARD ALVARENGA SANT ANNA**, nacionalidade brasileira, nascido em 02.08.1999, administrador, filho de Lucy Alvarenga Sant Anna e Ricardo Farias Sant Anna, e-mail: richardalvasant@gmail.com, portador da carteira de identidade nº 284286267, expedida por DETRAN/RJ em 22.08.2017, e do CPF 160.153.427-22, solteiro, não possui união estável, residente e domiciliado em Rua Doutor Mario Viana, 734, Santa Rosa em Niterói/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 249.900,00, adquiriram de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, já qualificada, o móvel objeto desta matrícula. - Valor de venda do terreno (fração): R\$ 16.090,71. Valor Base de Cálculo dos Emolumentos: R\$ 252.000,00 BIB consulta nº

continua na ficha 02



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKRKS-K2CDR-RGVYZ-CSDBV>

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



Validate this
document here

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

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66596 / CNM: 093401.2.0066596-67 / Recibo: 209217 / Data da Certidão: 19/02/2026.

CNM: 093401.2.0066596-67

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

66.596

FICHA

02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

01749.23.08.29.36.522 em 29.08.2023 em São Gonçalo, 08 de setembro de 2023.

SELO:EEOW33379DLW

O Oficial

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

R:05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 187.949 de 10.08.2023 - Pelo mesmo instrumento constante do AV:02, **ESTHEPHANY DE OLIVEIRA DA CONCEIÇÃO** e **RICHARD ALVARENGA SANT ANNA** já qualificados, deram em garantia da dívida adiante confessada, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pagável da seguinte forma.

Valor da Dívida: R\$ 185.154,16

Sistema de Amortização: PRICE

Prazo de Amortização: 360 meses

Taxa de Juros % (a.a.). Nominal: 7,00 e efetiva: 7,2290

Encargo Mensal Total: R\$ 1.284,82

Vencimento do primeiro encargo mensal: 10.07.2023

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

INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar Bairro Estoril/MG São Gonçalo, 08 de setembro de 2023. **SELO:EEOW33380IJJ**

O Oficial

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878



AV:06 - CONSTRUÇÃO - Prot. 196.502 de 28.05.2025.- Por Certidão passada pela PMSG em 08.05.2025, de nº 107/2024 em cumprimento ao processo protocolado sob o nº. 19648/2018, acompanhada de **CERTIDÃO DE HABITE-SE** de nº 0035/MFO/2024, passada em 25.06.2024, instruída de requerimento da proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, firmado em 21.05.2025, que ficam aqui arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do prédio, nº **40, BLOCO 03, APTº 1110 da ESTRADA DOS MENEZES**, inscrito na PMSG sob o nº 846988-466 averbado pelo processo em epígrafe, com área Privativa Edificada de 43,8m², área Com Prop. Const, 13,68m² e área averbada de 57,48m², construído no LT.7-D4. São Gonçalo, 29 de julho de 2025. **SELO: EEYO.60900 NNV.** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente, Mat.94/19134. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV: 07 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA

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

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKRKS-K2CDR-RGVYZ-CSDBV>

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



Validate this
document here

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

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66596 / CNM: 093401.2.0066596-67 / Recibo: 209217 / Data da Certidão: 19/02/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0066596-67

MATRÍCULA
66.596

FICHA
02-V

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

(NEGATIVA) - Prot. 197.152, de 17.07.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ONR-609178 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 609178/2025 - Caixa Econômica Federal, em 16.07.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240846 - Protocolo nº 292169, em 29.07.2025, e averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **ESTEPHANY DE OLIVEIRA DA CONCEIÇÃO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula.- São Gonçalo, 30 de dezembro de 2025. **SELO: EFAX20944RXD.-** Digitado por David Daflon de Souza - Escrevente autorizado, Mat 94/04825.- Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.- - - - -

AV: 08 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVA) - Prot. 197.152, de 17.07.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ONR-609178 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 609178/2025 - Caixa Econômica Federal, em 16.07.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240846 - Protocolo nº 292169, em 29.07.2025, e averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **RICHARD ALVARENGA SANT ANNA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula.- São Gonçalo, 30 de dezembro de 2025. **SELO: EFAX20945RZM.** Digitado por David Daflon de Souza - Escrevente autorizado, Mat 94/04825.- Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.- - - - -

AV: 09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA - Prot. 197.52, de 17.07.2025, Protocolado OnLine: Sistema ONR-609178, por Edital Eletrônico das publicações em 15.10.2025, 16.10.2025 e 17.10.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **ESTEPHANY DE OLIVEIRA DA CONCEIÇÃO e RICHARD ALVARENGA SANT ANNA**, já qualificados, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, 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, 30 de dezembro 2025. **SELO: EFAX20946RKF.-** Digitado por David Daflon de Souza - Escrevente autorizado, Mat 94/04825.- Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.- - - - -

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

CONTINUA NA FOLHA 3

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKRKS-K2CDR-RGVYZ-CSDBV>

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



Validate this
document here

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

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66596 / CNM: 093401.2.0066596-67 / Recibo: 209217 / Data da Certidão: 19/02/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0066596-67

MATRÍCULA
66.596

FICHA
03

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

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 199.593 de 16.01.2026.-
Por requerimento firmado em 16.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 499/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), ESTEPHANY DE OLIVEIRA DA CONCEIÇÃO, e RICHARD ALVARENGA SANT ANNA, 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:05 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: R\$ 248.191,59. BIB nº 0174926011622249, 0174926011647255, de 16.01.2026. São Gonçalo, 02 de fevereiro de 2026. **SELO: EFB122051XWO**. Digitado por Otávio Ladeira de Souza, Escrevente Mat. 94/18472. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

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

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QKRKS-K2CDR-RGVYZ-CSDBV>