



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

N.º CNM nº 088971.2.0059271-07

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059271-07

FICHA

1

Itaboraí, 11 de Junho de 2024

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,004415009 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, remida à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m², localizada em TRÊS PONTES, 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 seguimentos: 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. 202 do Bloco nº. 07**, no Segundo Pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho e 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 CNM nº. 088971.2.0049122-93, 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 CNM nº 088971.2.0049122-93; **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 CNM nº 088971.2.0049122-93; **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 CNM nº 088971.2.0049122-93; 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 rerratificação, 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 CNM nº 088971.2.0049122-93. **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula CNM nº

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

ridigital

onr



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0059271-07

088971.2.0049122-93, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da 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 CNM nº 088971.2.0049122-93; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93, 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 CNM nº 088971.2.0049122-93; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93, 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 CNM nº 088971.2.0049122-93; **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 CNM nº 088971.2.0049122-93, 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 CNM nº 088971.2.0049122-93. **Renovação das certidões**, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93. Averbação de Abairramento sob o nº 13, em 06/02/2023, na mesma matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93. Averbação da Remição de Foro sob o nº 14, em 06/02/2023, na mesma matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93. **Abairramento**, conforme averbação nº 13, na mesma matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93 em 06/02/2023. **Remissão de Foro**, para que fique constando que a área de terras objeto desta matrícula foi remida através do Decreto 10/2019, em seu artigo 4º, caput, na qual o proprietário adquiriu o domínio direto, passando a ser pleno proprietário do imóvel - conforme averbação nº 14, na mesma matrícula nº CNM nº 088971.2.0049122-93 em 06/02/2023. **O imóvel objeto desta matrícula foi, pela proprietária e incorporadora, dado em primeira e especial HIPOTECA**, transferível a terceiros, 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. 90, em 02/06/2023, na mesma matrícula CNM nº 088971.2.0049122-93 (Incorporação). 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* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

André Vitor Valença
Téc. Subscr.
Mat. 04/14010

Renata das Chagas *RM*
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/12203

Av. 01 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 em 11/06/2024 - Prot. 122.639 em 02/05/2024 - **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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1953349-3, assinado pelas partes contratantes em 28/03/2024, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 90 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), conforme item 1.5 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato: R\$ 663,06; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,86; Seló de Fiscalização: R\$ 3,45; lei 3217/99 (20%): R\$ 132,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 33,15; lei 111/06 (5%) R\$ 33,15; lei 6281/12 (6%) R\$ 39,78; PMCMV R\$ 13,36; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 33,15; Totalizando: R\$

Continuação na ficha n.º 002



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

N.º CNM nº. 088971.2.0059271-07

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059271-07

FICHA

2

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0059271-07

956,57. A Escrevente: *Renata* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Viana Valente
Tabela Substituta
Mat.: 94/14610

SELO: EBCH 45488 HPE

R. 02 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 em 11/06/2024 - Prot. 122.639 em 02/05/2024 - **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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1953349-3, assinado pelas partes contratantes em 28/03/2024, apresentado para registro de forma eletrônica, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **ALLAN MARTINS CASTILHO**, brasileiro, solteiro, declaro não viver em união estável, auxiliar de serviços gerais, nascido em 03/02/1990, filho de Ivanir Martins Pereira e de Geneci de Souza Castilho, portador da Carteira de Identidade nº 234778843, expedida pelo DETRAN/RJ em 25/07/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº 130.917.247-19, com endereço eletrônico inesflamengo@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Ana Cigana, nº 221, Tribobó, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 109.147,25 (cento e nove mil, cento e quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 42.506,75 (quarenta e dois mil, quinhentos e seis reais e setenta e cinco centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 44.346,00 (quarenta e quatro mil, trezentos e quarenta e seis reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. O ITBI foi pago através da guia nº. 00663/2024, no valor de R\$ 4.909,20, no Banco Itaú em 18/04/2024. Realizadas as consultas de informação (Busca de Indisponibilidade de Bens), consultas nºs. 01560.24.05.03.20.713 e 01560.24.05.03.54.709, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: d97. adbc. dabb. 6004. 8f86. a7ad. 5a80. f255. c4b2. 06fa; ae6f. c1c3. 9240. 059d. 4d32. 20e1. 0a65. 1117. 4e9e. bcea, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,86; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 29,39; Distribuição: R\$ 57,21; Distribuição por pessoa R\$ 1,72; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 52,83; Guias/PMI R\$ 10,47; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; PMCMV R\$ 22,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 55,52; Totalizando: R\$ 1.271,51. A Escrevente: *Renata* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Viana Valente
Tabela Substituta
Mat.: 94/14610

SELO: EBCH 45489 WUG

R. 03 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 em 11/06/2024 - Prot. 122.639 em 02/05/2024 - **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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1953349-3, assinado pelas partes contratantes em 28/03/2024, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificado, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, Brasília-DF,

continua no verso...



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0059271-07

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 da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias) ou Financiamento: R\$ 109.147,25 (cento e nove mil, cento e quarenta e sete reais e vinte e cinco centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 200.680,00 (duzentos mil, seiscentos e oitenta reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização: 27/10/2026 - data; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 4,7500; Efetiva % (a.a.): 4,8547; Nominal e Efetiva % (a.m.): 0,3958; 9- Encargos (Parcelas) 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\$ 533,57; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguro MIP e DFI: R\$ 26,45; 9.1.5- Total: R\$ 560,02; 10- Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 02/05/2024; 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\$ 4.384,50, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 17.188,15; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Allan Martins Castilho, Comprovada: R\$ 1.866,81 e Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Allan Martins Castilho, 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 nºs. 01560.24.05.03.20.713 e 01560.24.05.03.54.709, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: df97. adbc. dabb. 6004. 8f86. a7ad. 5a80. f255. c4b2. 06fa; ae6f. c1c3. 9240. 059d. 4d32. 20e1. 0a65. 1117. 4e9e. bcea, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 764,30; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,86; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 29,39; Distribuição: R\$ 57,21; Distribuição por pessoa R\$ 1,72; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 52,83; Guias/PMI R\$ 10,47; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; PMCMV R\$ 16,61; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 41,45; Totalizando: R\$ 982,29. A Escrevente: *Renata* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escriturante
Mat.: 94/12203

SELO: EBCH 45490 YEZ

Renata das Chagas Marins
Escriturante
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 12341 em 05/05/2025 - Som o registro.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 12341 em 05/05/2025 - Som o registro.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124344 em 27/09/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125227 em 13/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124345 em 27/09/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125231 em 13/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124346 em 27/09/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125232 em 13/12/24

Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 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 202** do **BLOCO 07**: 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. 206159, inscrição predial nº. 67741, 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: *Karine*

Karine Ferreira de Costa Roza
Escriturante
Mat.: 94/21718

Continuação na ficha nº. 003



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

CNM nº. 088971.2.0059271-07

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059271-07

FICHA
3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0059271-07

(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).

SELO: EEXQ 95196 FNE

Andrea Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 12464 em 25 de 25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 12482 em 04 de 25

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 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 82853 JMQ. 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. 06 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 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: EEZF 87337 EDR. A 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. 07 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 em 22/12/2025 - Prot. 128.403 em 01/10/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº: 632447/2025, expedido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal em 04/11/2025, assinado pelo gerente Leni Franco Dias 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. 03 e dar

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



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0059271-07

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 registro ao devedor fiduciante Allan Martins Castilho, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 278079/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Allan Martins Castilho, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 278079/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 159 830 BR; Destinatário: Allan Martins Castilho; Endereço: Rua Dona Bela, Apartamento 202 do Bloco 07, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ, CEP: 24809-230; Tentativas de Entrega: 21/11/25 14:26h; 24/11/25 15:39h; 25/11/25 15:09h. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 278076/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/11/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo-RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Ana Cigana, nº 221, Tribobó, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - **CERTIFICO** e dou fé que procedendo à 1ª diligência no dia 26/11/2025 (quarta-feira) às 14h15, dirigi-me ao endereço "Rua Ana Cigana, NR 221, Tribobó, São Gonçalo/RJ", ao chegar ao endereço mencionado, chamei e toquei a campainha por várias vezes, porém, em primeiro momento não obtive resposta. Após muitas tentativas, fui recebido por uma pessoa que se apresentou pelo nome de Edinalva Oliveira, que disse ser ex-cunhada do notificado, Sr. Allan Martins Castilho, tendo ela me informado que o notificado não reside no imóvel e que não possuía nenhum contato com o Sr. Allan Martins Castilho. Ainda nesta data, disponibilizei uma carta convite que solicitava o comparecimento do notificado a este cartório dentro do prazo de 72h e a Sra. Edinalva Oliveira se comprometeu a entregar. **CERTIFICO que**, compareceu a este cartório no dia 26/11/2025 (quarta-feira), às 16h45, o próprio, o Sr. Allan Martins Castilho, portador do CPF nº 130.917.247-19, o qual tomou conhecimento da notificação, recebeu e exarou ciente. Diante do sucesso da diligência, dou a presente notificação por **POSITIVA** nada mais havendo a consignar. São Gonçalo, 26 de Novembro de 2025. (a) Marcos Cesar Cabral da Silveira - 1º Ofício de São Gonçalo - Escrevente - Mat. 94/23759". Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", conforme comprova a certidão datada de 26/11/2025. Sendo que o referido devedor 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; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 60,86; lei 4664/05 (5%) R\$ 15,21; lei 111/06 (5%) R\$ 15,21; lei 6281/12 (6%) R\$ 18,24; PMCMV R\$ 6,07; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 15,21; Totalizando: R\$ 440,86. **SELO: EFAZ 72698 VLF.** 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: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 em 29/01/2026 - Prot. 129.773 em 22/01/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 632447/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 22/01/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00034/2026, no valor de R\$ 5.143,98, paga na Caixa Econômica Federal em 14/01/2026, averba-se, com base na averbação acima de nº. 07, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0059271-07

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 205.355,20 (duzentos e cinco mil trezentos e cinquenta e cinco reais e vinte 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 2679/2025: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%): R\$ 171,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 42,90; lei 111/06 (5%) R\$ 42,90; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,91. **SELO: EFBF 25394 EGO.** 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. 09 - CNM nº. 088971.2.0059271-07 em 29/01/2026 - Prot. 129.773 em 22/01/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 632447/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 22/01/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o nº. 08, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do ato: R\$ 711,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%): R\$ 146,08; lei 4664/05 (5%) R\$ 36,52; lei 111/06 (5%) R\$ 36,52; lei 6281/12 (6%) R\$ 43,82; PMCMV R\$ 14,60; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 36,52; Totalizando: R\$ 1.049,35. **SELO: EFBF 25395 CTD.** 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

ri digital



onr



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RJCHK-KSW3U-HJ75D-GUKGU>

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 088971.2.0059271-07, 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 **três dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis (03/02/2026) às 09:32**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 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 2679/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 6,20
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 6,20
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fisc.	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 180,68

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

EFBF 26293 AHC



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