



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71025 / CNM: 089649.2.0071025-05 / Recibo: 126825 / Data da Certidão: 18/04/2024.

CERTIDÃO

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 situação jurídica e todos eventuais ônus e indisponibilidades que recaim sobre o imóvel, bem como a eventual existência de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé.

Certifico ainda que conforme PORTARIA CGJ nº2661/2023, publicado no D.O. em 15/12/2023, fica designado a partir desta data, como atual Responsável pelo Expediente do Serviço do 3º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, a Dra. PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS, cadastrada sob o nº90/270.

As certidões do registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroidmoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEQO 83715 FDW

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LU36T-QYUPN-SHXCX-8PJEA>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71025 / CNM: 089649.2.0071025-05 / Recibo: 126825 / Data da Certidão: 18/04/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0071025-05

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.025

FICHA

01

IMÓVEL: Fração ideal 0,001647362, que corresponderá ao Aptº205 - Bloco 03, do prédio a ser construído sob o nº 115-A5 da Estrada de São Pedro, empreendimento que será denominado CONDOMÍNIO PARQUE SERRA SALVATORI, que terá a Área total do terreno: 62,3786; Área Real Privativa Coberta Padrão: 44,72; Área Real Privativa coberta Padrão Diferente ou descoberta; Área Real Uso Comum: 17,6586; Área Equivalente Total: 51,0164; Área Equivalente Privativa: 44,72; Área Equivalente Uso Comum: 6,2964. Com direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta para estacionamento de automóveis de passeio localizada na área externa, não sendo de uso exclusivo no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município, resultante da anexação dos lotes de terrenos 115-A3 e 115-A4 medindo no seu todo: 13,20m de frente, confrontando com a Estrada de São Pedro, aos fundos com o 232,78m em 11 alinhamentos; o 1º com 10,30m, 2º com 21,17m, 3º com 21,97m com 12,56m, o 5º com 15,84m, o 6º 35,19m, o 7º com 27,24m, o 8º com 42,50m, o 9º com 3,90m o 10º com 32,29m e o 11º com 9,82m, nesses alinhamentos confrontando com o lote 115-A2; no lado direito com 11 alinhamentos, o 1º com 50,00m, 2º com 25,57m, o 3º com 116,48m, o 4º com 55,08m, 5º com 20,74m, o 6º com 10,31m, o 7º com 3,74m, o 8º com 55,68m, o 9º com 3,14m, o 10º com 15,22m e o 11º com 132,93m, nos alinhamentos 1º e 2º confrontando com o lote 415, nos alinhamentos 3º a 10º confrontando com o lote 114 e no 11º confrontando com o loteamento Apolo I e com a Rua Bernardino Lopes Machado; no lado esquerdo com 314,47m em 06 alinhamentos; o 1º com 35,28m, o 2º com 12,00m, o 3º com 14,85m, o 4º com 27,22m, o 5º com 177,12m e o 6º com 48,00m, nos alinhamentos 1º e 2º confrontando com o lote 115B, no 3º com o lote 115C, no 4º com os lotes 115C e 419 e nos alinhamentos 5º e 6º confrontando com o lote 122; perfazendo uma área total de 31.683,05m². Consta hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como Afetação Patrimonial. **PROPRIETÁRIA:** MRV MRL RJ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LU36T-QYUPN-SHXCY-8PJEA>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71025 / CNM: 089649.2.0071025-05 / Recibo: 126825 / Data da Certidão: 18/04/2024.

CNM: 089649.2.0071025-05	
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
71.025	01
VERSO	

SADER 1 INCORPORACOES SPE LTDA, com sede na Estrada de São Pedro, s/nº, lote 115-A4, Laranjal, São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ 17.946.135/0001-47. **Registro Anterior:** Lvº 2, matrícula nº59.312. São Gonçalo, 01 de Março de 2018.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 153.862 em 06/02/2018 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 17/11/2017, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 21,64, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,82, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,32 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 01 de Março de 2018.Aux. R.E. **SELO: ECKH86501ZBB.**

R.02 - Prot. nº 153.862 em 06/02/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MRV MRL RJ SADER 1 INCORPORAÇÕES SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** RUAN VIEIRA FELIX, brasileiro, nascido em 13/11/1997, militar em geral, portador da identidade nº 273167890 expedida pelo DETRAN/RJ em 23/03/2016 e CPF nº 174.595.927-06, solteiro, residente e domiciliado na Rua Rui Lopes Ribeiro, lote 09 da quadra 06, Jôquei Clube, SG/RJ. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA:** MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ 02.578.564/0001-31, com sede na Avenida do Contorno, nº 9155 sala 701, Bairro Preto, Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 17/11/2017 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 - PMCMV - Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09. - **VALOR DO TERRENO:** R\$ 8.407,20. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 152.919,36.- Satisfeito da seguinte



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71025 / CNM: 089649.2.0071025-05 / Recibo: 126825 / Data da Certidão: 18/04/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0071025-05

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.025

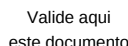
FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

forma: R\$ 107.115,22, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 26.885,14, refere-se aos recursos próprios; R\$ 0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 18.919,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O ITBI - Foi pago pelo Banco Itaú em 29/01/2018, no valor de R\$ 202,56, através da guia 97/2018.- BIB e Consulta de informação nº 0174218022827683 e CNIB - Código: 2154.0756.5c16.4104.95d7.f119.72c5.79*3.0c9c.dfca, consultados em 28/02/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01 de Março de 2018. **SELO: ECKH86050ZGB.** Aux. R.E.

R.03 - Prot. nº 153.862 em 06/02/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE: RUAN VIEIRA FELIX**, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A. FORMA DO TÍTULO: Idem ao R.02. VALOR DO MUTUO: R\$ 107.115,22. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 16. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 5,5000 e Efetiva: 5,6407. Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$ 608,18 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguro: R\$ 19,79 = Total: R\$ 627,97. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 17/12/2017. Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia R\$ 150.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a Devedor/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01 de Março 2018. **SELO: ECKH86049PRI.** Aux. R.E.**



Telephone: (21)2601-4663

Livro: 2 / Matrícula: 71025 / CNM: 089649.2.0071025-05 / Recibo: 126825 / Data da Certidão: 18/04/2024.

CNM: 089649.2.0071025-05

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.025

FICHA

02

VERSO

Av.04 – Prot. 161.066 em 28/06/2019 – Por petição firmada em 07/02/2019, procedo a averbação do imóvel nº 900, Bloco 03 – APTº 205 na Estrada de São Pedro, com inscrição municipal nº 847.347-094, averbado na PMSG em 18/07/2018 pelo processo nº 48549/2017, com a área de construção de 62,37m². Certidão Comprobatória de Averbação nº 027/2019 de 30/01/2019. Tudo de conformidade de documentos comprobatórios aqui apresentados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$57,56, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$28,78, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$11,51 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 28 de Junho de 2019. SELO: EDAC36229QYR.-----

Aux.

R.E.

Av.05 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 181.594 de 24/05/2023- Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor RUAN VIEIRA FELIX, qualificado anteriormente, realizada no dia 22/06/2023, conforme a certidão de notificação, registros nº231469 e 231470, expedidas pelo Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaboraí, em 22/06/2023, dando cumprimento à presente, encerrando-a como POSITIVA.- . - . - . - . - . - . -
Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R\$126,63, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 63,30, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$25,32 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 26 outubro de 2023. -----

SELO:EFPF50530BJI. Aux.

R.E.

Av.06 – Prot. 186.053 em 18/01/2024 – Na conformidade do documento datado de 15/01/2024, firmado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL – Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, tendo em vista que RUAN VIEIRA FELIX, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CEF, através da Guia nº 19/2024, no valor de R\$3.148,39(base de cálculo R\$155.050,61).- Emolumentos: R\$663,06 + R\$ 132,61 (20%-E.T.J.) + R\$33,15 (5%-FUNDPERJ) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$26,52 (4%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$13,79 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$ 918,13. São Gonçalo, de janeiro de 2024. SELO: EFOF Esc. Juares R.F.



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71025 / CNM: 089649.2.0071025-05 / Recibo: 126825 / Data da Certidão: 18/04/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0071025-05

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.025

FICHA

03

EX - OFÍCIO: Faço constar a correta data e selo do registro o Av.06, a saber 24 de janeiro de 2024 e selo: EEQF70093EWN.
São Gonçalo, 04 de abril de 2024. – R. E.

[Assinatura manuscrita]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LU36T-QYUPN-SHXCY-8PJEA>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado