



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 21.660 / Matrícula: 13.327 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013327-72 / Recibo: 0002249/2025.

Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de agosto de 2023 (atualização em 03.07.2024). **IMÓVEL URBANO: Apartamento 104, bloco 06B, com vaga de garagem nº 304, descoberta e livre, integrante do Residencial PARQUE ABROLHOS, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito Municipal;** 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-A, 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.1/13.327 – Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de agosto de 2023 (Protocolo nº 21.407, de 31.07.2023, tendo cumprido as exigências em 18.08.2023). 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% (FUNDPERJ); 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 0004488/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEOM 55146 EFI.**

R.2/13.327 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de agosto de 2023 (Protocolo nº 21.407, de 31.07.2023, tendo cumprido as exigências em 18.08.2023). Nos termos do 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 nº 8.7877.1730219-2, datado de 30 de junho de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **RODRIGO ALVES QUINTANILHA**, brasileira, nascido em 20.04.1978, filho de NELMA ALVES QUINTANILHA e JOSÉ LEONEL RODRIGUES, solteiro, não convivente em união estável, trabalhador de usinagem de metais, carteira de identidade nº11.084.938-7, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 30.12.2013, inscrita no CPF sob o nº074.942.257-22, residente e domiciliada na Avenida José Alves de Azevedo, nº117, apartamento 202, Centro, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$189.600,00 (cento e oitenta e nove mil e seiscentos reais). Guia de ITBI nº 159.398. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ATY55-PPMVM-ZLL9X-32EBP>

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

R\$1.397,38, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20% (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 nº 0004488/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEOM 55149 FGI.**

R.3/13.327 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes-RJ, 28 de agosto de 2023 (Protocolo nº 21.407, de 31.07.2023, tendo cumprido as exigências em 18.08.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.327 supra**, o proprietário RODRIGO ALVES QUINTANILHA, acima qualificado, **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 nº 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\$144.248,28 (cento e quarenta e quatro mil e duzentos e quarenta e oito reais e vinte e oito centavos), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de onze (11) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 01.08.2023, no valor de R\$848,71 (oitocentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos), taxa de juros anual nominal de 5,00% e, efetiva de 5,1161%, 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\$1.397,38, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20% (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 nº 0004488/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEOM 55150 BCE.**

Av.4/13.327 – HABITE-SE. Campos dos Goytacazes-RJ, 03 de julho de 2024. (Protocolo nº 23.128, de 08.04.2023). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” nº 172/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura em 11.07.2023, consigna-se que o imóvel acima matriculado **se encontra com a obra devidamente concluída** de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, em 27.07.2016, planta nº 426, através do processo nº 2090 de 17.04.2015; inscrição imobiliária nº 253.137. Deixa de exigir a Certidão Negativa de Débitos, expedida pelo INSS, em nome da proprietária conforme decisão proferida no Supremo Tribunal Federal na Ação Direta de Inconstitucionalidade 394/DF. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. 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 eletrônico. Recibo nº 0002310/24.002. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETF 81885 IKN.**

Av.5/13.327 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Campos dos Goytacazes-RJ, 03 de julho de 2024. (Protocolo nº 23.386, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na avenida Presidente Vargas, nº 415/445, nesta cidade, encontra-se registrada sob o número 1.202, à ficha 01, datada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ATY55-PPMVM-ZLL9X-32EBP>



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

em 30.04.2024, do Livro 3-Auxiliar, nesta Quinta (5ª) Circunscrição Territorial. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. 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 eletrônico. Recibo nº 0002896/24.002. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETF 81886 ZAD.**

Av.6/13.327 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo nº 24.825, de 22.11.2024). Conforme Ofício nº 541925/2024, datado em 18 de novembro de 2024, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante RODRIGO ALVES QUINTANILHA, acima qualificado, nos endereços: **1)** avenida Presidente Vargas, nº 415, bloco 6B, apartamento 104, bairro Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes-RJ, na data de 04.12.2024 às 08:52; **2)** rua Dom Otaviano de Albuquerque, nº 53, bairro Parque Leopoldina, Campos dos Goytacazes – RJ, na data de 12.12.2024 às 09:16; **3)** avenida José Alves de Azevedo, nº 117, apartamento 202, bairro Centro, Campos dos Goytacazes -RJ, na data de 12.12.2024 às 15:07, 17.12.2024 às 08:52 e 19.12.2024 às 10:00; por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 06 de janeiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 79322 RTW.**

Av.7/13.327 - INTIMAÇÃO POR EDITAL. (Protocolo nº 25.436, de 12.03.2025). Por requerimento da parte interessada, assinado em 12 de março de 2025, consigna-se as **publicações das INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editais publicados: nº 1537/2025, em 23.01.2025; nº 1538/2025, em 24.01.2025; nº 1539/2025, em 27.01.2025, uma vez que o devedor se encontra em lugar ignorado, incerto e não sabido, cumprindo o que determina o artigo 26, parágrafo 4º da Lei 9514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 21 de março de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWX 98598 EFI.**

Av.8/13.327 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 25.696, de 25.04.2025). Nos termos do requerimento datado de 07 de maio 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\$194.592,54 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e dois reais e cinquenta e quatro centavos) e avaliação fiscal de R\$200.000,00 (duzentos mil reais). Guia de ITBI n.º 169.658. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 27 de maio de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 31552 OQS.**

Av.9/13.327 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 25.696, de 25.04.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 07 de maio de 2025, pelo representante legal da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/13.327** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ATY55-PPMVM-ZLL9X-32EBP>



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

Goytacazes-RJ, 27 de maio de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 31554 XZB.**

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% (FUNPERJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$6,51 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,17 referente aos 2% (PMCMV), 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, 27 de maio 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/ATY55-PPMVM-ZLL9X-32EBP>