



Valide aqui
este documento

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: 65536 / CNM: 093401.2.0065536-46 / Recibo: 208647 / Data da Certidão: 26/01/2026.

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, 26 de janeiro 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 21501 QZU

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/2EWVZ-Q53YB-VVF6G-U57ND>



Valide aqui
este documento

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: 65536 / CNM: 093401.2.0065536-46 / Recibo: 208647 / Data da Certidão: 26/01/2026.

CNM: 093401.2.0065536-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.536

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 104 bloco 01** 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 7-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: CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA**, empresa sediada no Município do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, nº 90, grupo 602 (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 08.322.063/0001-76. **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, 26 de julho de 2022.

Eu Andréia Apolônio Rodrigues, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/10878

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, registrado sob o nº R:10/Matrícula 62.223, Livro 02, em 05.04.2022, deste registro, foi o imóvel objeto desta matrícula, juntamente

Continua no verso

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EWVZ-Q53YB-VVF6G-U57ND>

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

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: 65536 / CNM: 093401.2.0065536-46 / Recibo: 208647 / Data da Certidão: 26/01/2026.

CNM: 093401.2.0065536-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
65.536

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

com outros, **HIPOTECADO** em 1º Grau, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- São Gonçalo, 26 de julho de 2022.

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro

Escrevente Substituto

Mat. 34/00878

AV:02- **CANCELAMENTO (afetação)** - Prot. 182.874 de 10.06.2022. - Por instrumento particular firmado em 31.03.2022, que fica arquivado; averba-se o cancelamento do regime de afetação, objeto do AV:05/Matrícula 62.220, Livro 02, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. - São Gonçalo, 26 de julho de 2022. **SELO: EDUB27949SCI**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro

Escrevente Substituto

Av: 03- **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 182.874, de 10.06.2022 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, 26 de julho de 2022. **SELO: EDUB27948DFN**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro

Escrevente Substituto

Mat. 34/00878

R:04- **COMPRA E VENDA** - Prot. 182.874 de 10.06.2022 - Pelo mesmo instrumento acima, que fica arquivado, **ANA BEATRIZ RODRIGUES FERREIRA**, nacionalidade brasileira, nascido em 12.05.1994, vendedor, filho de Adriana Rodrigues de Oliveira, portador da carteira de identidade nº 278741947, expedida pelo DETRAN/RJ, em 14.10.2019, e do CPF 158.272.287-02, com endereço eletrônico: anabeatrizrodrigues014@gmail.com, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cõnjuge **FELIPE SANTOS FERREIRA**, nacionalidade brasileira, nascido em 03.12.1994, professor de educação física, filiação Verônica de Oliveira Santos Silva e Antonio Francisco Ferreira, portador da carteira funcional nº 057595, expedida por Conselho Regional de Educação Física/RJ, em 10.03.2022 e do CPF 164.863.047-23, com endereço eletrônico ferreirafelipe558@gmail.com, residentes e domiciliados em Tv. Afonso Cesar, 36, São Lourenço, em Rio de Janeiro/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 212.600,00, adquiriram de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. - Valor de venda do terreno (fração): R\$ 16.090,71. Valor Base de Cálculo dos Emolumentos: R\$ 212.600,00 BIB consulta nº 01749.22.07.13.33.474 de 13.07.2022. São Gonçalo, 26 de julho de 2022. **SELO: EDUB27950UTR**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente

Mat. 94/13996

Francisco José Monteiro

Escrevente Substituto

Mat. 34/00878

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EWVZ-Q53YB-VVF6G-U57ND>

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



Valide aqui
este documento

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: 65536 / CNM: 093401.2.0065536-46 / Recibo: 208647 / Data da Certidão: 26/01/2026.

CNM: 093401.2.0065536-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.536

FICHA

02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

R:05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 182.874 de 10.06.2022. - Pelo mesmo instrumento constante do AV:02, ANA BEATRIZ RODRIGUES FERREIRA e seu cônjuge FELIPE SANTOS FERREIRA já qualificados, deram em garantia da dívida adiante confessada, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, também já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pagável da seguinte forma.

Valor da Dívida: R\$ 170.080,00

Sistema de Amortização: PRICE

Prazo de Amortização: 360 meses

Taxa de Juros % (a.a.). Nominal: 7,1600 e efetiva: 7,3997

Encargo Mensal Total: R\$ 1.200,53

Vencimento do primeiro encargo mensal: 02.05.2022

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

INTERVENIENTE, CONSTRUTORA E FIADORA doravante denominada **CONSTRUTORA: 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, Belo Horizonte/MG. Demais cláusulas e condições no referido contrato. São Gonçalo, 26 de julho de 2022. **SELO:EDUB27951BDY**

Eu Andréia Aparecida Rodrigues digitei, e eu, autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues

Escrevente
Mat. 94/12996

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00876

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/MF0/2024, 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 01, APTº 104, da ESTRADA DOS MENEZES**, inscrito na PMSG sob o nº 846988-004, averbado pelo processo em epígrafe, com área Privativa Edificada de 43,8m², área Com Prop. Const de, 13,68m² e área averbada de 57,48m², construído no LT.7-D4. São Gonçalo, 29 de julho de 2025.- **SELO: EEYO 60773 VRA.**-Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente, Mat.94/19134. 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 NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EWVZ-Q53YB-VVF6G-U57ND>

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

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: 65536 / CNM: 093401.2.0065536-46 / Recibo: 208647 / Data da Certidão: 26/01/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0065536-46

MATRÍCULA
65.536

FICHA
02-V

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

AV:07 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 197.731 de 27.08.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 621839/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 26.08.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 99434 23.09.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) acidificante(s) **FELIPE SANTOS FERREIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA. São Gonçalo, 18 de dezembro de 2025.**SELO: EFAX20259JQB**. 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: 08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** - Prot. 197.731 de 27.08.2025.- Por documento de intimação de devedor em mora, acompanhado do resultado da notificação do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 241328 - Protocolo nº 292669, em 06.11.2025, e averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação do(as) devedor(s) fiduciante(s) **ANA BEATRIZ RODRIGUES FERREIRA**, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, e que até a presente data, o mesmo não compareceu 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, 18 de dezembro de 2025.**SELO: EFAX20260XOR**. 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:09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot.199.515, de 12.01.2026.- Por Ofício 621839/2025, de 12.01.2026, acompanhado do requerimento de consolidação de propriedade, firmado em 12.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do devedor(as) fiduciante(s), **ANA BEATRIZ RODRIGUES FERREIRA e FELIPE SANTOS FERREIRA**, 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 declarado: R\$ 226.014,20.- O ITBI foi pago pela

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

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EWVZ-Q53YB-VVF6G-U57ND>

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

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: 65536 / CNM: 093401.2.0065536-46 / Recibo: 208647 / Data da Certidão: 26/01/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0065536-46**

MATRÍCULA
65.536

FICHA
03

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

guia nº 156/2025.-Valor base de cálculo R\$ 226.014,20.- BIB nº.
01749.26.01.12.52.194, 01749.26.01.12.33.199.- São Gonçalo, 23 de
janeiro de 2026.-SELO: **EFBI21365PPD**. - Digitado por Adriana de Aquino
Laureano Gonçalves - Escrevente, Mat.94/19134. - 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2EWVZ-Q53YB-VVF6G-U57ND>