



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

N.º CNM nº 088971.2.0059210-93

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059210-93

FICHA

1

Itaboraí, 23 de Maio 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. 306 do Bloco nº. 06**, no Terceiro 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 088971.2.0049122-93, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da matrícula 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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

CNM: 088971.2.0059210-93

Continuação da Matrícula

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* - 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.

Andréa Viana Valença
Tabelião Substituto
Mat. 94/14617

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

Av. 01 - CNM nº. 088971.2.0059210-93 em 23/05/2024 - Prot. 122.638 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. 1955189-0, assinado pelas partes contratantes em 03/04/2024, 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; 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; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; Totalizando:

Continuação na ficha nº. 002



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

N.º CNM nº. 088971.2.0059210-93

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059210-93

FICHA

2

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0059210-93

R\$ 956,57. 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* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Viana Valença
Tabela Substituta
Mat.: 94/14810

SELO: EAST 96826 HMU

R. 02 - CNM nº. 088971.2.0059210-93 em 23/05/2024 - Prot. 122.638 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. 1955189-0, assinado pelas partes contratantes em 03/04/2024, apresentado para registro de forma eletrônica, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **RODRIGO RIBEIRO QUINTANILHA**, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, nascido em 19/03/1992, eletricitista e assemelhados, filho de Ana Cristina Ribeiro e de Ronie da Silva Quintanilha, portador de Carteira de Identidade nº 277948147, expedida pelo Detran/RJ em 29/01/2020, inscrito no CPF sob o nº 120.987.937-90, com endereço eletrônico: rodrigoquintanilha.1902@gmail.com, residente e domiciliado em R Augusto Marques, 392, C 02, Jd Porto das Caixas, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 194.100,00 (cento e noventa e quatro mil e cem reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 39.100,00 (trinta e nove mil e cem reais), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 0,00 (zero), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. O ITBI foi recolhido através da guia nº. 00661/2024, no valor de R\$ 4.861,70, no Banco Itaú em 18/04/2024. Realizadas as consultas de informação (Busca de Indisponibilidade de Bens), consultas nº. 01560.24.05.03.00.816 e 01560.24.05.03.06.813, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 99f7. cab. alaa. fae9. 4ab2. a05b. 1a47. c62a. fa24. a8b6; a0af. Odd6. 985a. 6da0. 57e5. 02f9. 036d. 8a7f. 7b50. 5fcb, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 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\$ 58,70; Guias/PMI R\$ 10,47; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; PMCMV R\$ 22,13; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 55,52; Totalizando: R\$ 1.277,50. 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* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Viana Valença
Tabela Substituta
Mat.: 94/14810

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

SELO: EAST 96827 NLF

R - 03 - CNM nº. 088971.2.0059210-93 em 23/05/2024 - Prot. 122.638 em 02/05/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA- 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. 1955189-0, assinado pelas partes contratantes em 03/04/2024, 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 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: **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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

CNM: 088971.2.0059210-93

Continuação da Matrícula

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\$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 196.440,00 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e quarenta reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização: 27/10/2026; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 7,6600; Efetiva % (a.a.): 7,9347; Nominal e Efetiva % (a.m.): 0,6383; 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\$ 1.062,83; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.4- Prêmios de Seguro MIP e DFI: R\$ 30,68; 9.1.5- Total: R\$ 1.118,51; 10- Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 15/04/2024; 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\$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Rodrigo Ribeiro Quintanilha, Comprovada: R\$ 6.006,24, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Rodrigo Ribeiro Quintanilha, 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 nº. 01560.24.05.03.00.816 e 01560.24.05.03.06.813, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 99f7. cab6. a1aa. fae9. 4ab2. a05b. 1a47. c62a. fa24. a8b6; a0af. Odd6. 985a. 6da0. 57e5. 02f9. 036d. 8a7f. 7b50. 5fcb, datadas de 03/05/2024, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 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\$ 58,70; Guias/PMI R\$ 10,47; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; PMCMV R\$ 22,13; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 55,52; Totalizando: R\$ 1.277,50. 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).

Andréa Veras Valença
Tabelião Substituta
Mat.: 94/14610

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

SELO: EAST 96828 OGC

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.344 em 27/10/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.345 em 27/10/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.346 em 27/10/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.232 em 13/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.231 em 13/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.232 em 13/12/24

Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0059210-93 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 306 do BLOCO 06: 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. 206139, inscrição predial nº. 67721, 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 da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Tabelião Substituta
Mat.: 94/14610

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat.: 94/21718

SELO: EEXQ 95189 JIV

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127.164 em 05/05/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127.188 em 27/10/25

Continuação na ficha nº. _____

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0059210-93

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 05 - CNM n°. 088971.2.0059210-93 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 n°. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM n°. 088971.2.0049122-93 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. **SELO: EEYV 82846 EES.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n°. 94/14610. Oficial: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°. 90/137.- - - - -

Av. 06 - CNM n°. 088971.2.0059210-93 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 n°. 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 n° 240/2018) R\$ 1,93; Totalizando: R\$ 58,01. **SELO: EEZF 87330 EVQ.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - CPF n° 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula n°. 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°. 90/137.- - - - -

Av. 07 - CNM n°. 088971.2.0059210-93 em 20/01/2026 - Prot. 128.179 em 16/09/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício n°. 628212/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 21/11/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei n°. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento n°. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob n°. 03 e dar 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 Rodrigo Ribeiro Quintanilha, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico n°. 281483/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Rodrigo Ribeiro Quintanilha, a saber: **"RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS"** - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 281483/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 174 284 BR; Destinatário: Rodrigo Ribeiro Quintanilha; Endereço: Rua Antonio Alves Viana, NR 392, Centro - CEP: 24800-001; Motivo da Devolução: Número Inexistente. Consequentemente, a notificação foi de resultado **"NEGATIVO"**. **2-** Conforme Ofício Eletrônico n°. 281486/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Rodrigo Ribeiro Quintanilha, a saber: **"RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS"** - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 281486/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM
088971.2.0059210-93

FICHA
03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 174 298 BR; Destinatário: Rodrigo Ribeiro Quintanilha; Endereço: Rua Augusto Marques, 392, Casa 02, JD Porto das Caixas, Itaboraí/RJ - CEP: 24813-740; Tentativas de Entrega: 1ª - 01/12/2025 às 13:08h; 2ª - 02/12/2025 às 13:27h; 3ª - 03/12/2025 às 13:38h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3- Conforme Ofício Eletrônico nº. 281484/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Rodrigo Ribeiro Quintanilha, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 281484/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 174 275 BR; Destinatário: Rodrigo Ribeiro Quintanilha; Endereço: Rua Dona Bela, Apartamento 306 do Bloco 06 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ - CEP: 24809-230; Tentativas de Entrega: 1ª - 01/12/2025 às 14:17h; 2ª - 02/12/2025 às 13:02h; 3ª - 03/12/2025 às 14:44h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4- Conforme Ofício Eletrônico nº. 281482/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/11/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Antonio Alves Viana, NR 392, Centro, Itaboraí/RJ; Rua Dona Bela, Apartamento 306 do Bloco 06 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ; Rua Augusto Marques, 392, Casa 02, JD Porto das Caixas, Itaboraí/RJ, a saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 281482/2025, datado de 26/11/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54353, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. RODRIGO RIBEIRO QUINTANILHA, a saber: 1) - No dia 22/12/2025 às 12h29min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja "RUA DONA BELA, APARTAMENTO 306 DO BLOCO 06 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, TRÊS PONTES, ITABORAÍ-RJ, CEP 24809230", porém não encontrei o Sr. RODRIGO RIBEIRO QUINTANILHA, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. RODRIGO RIBEIRO QUINTANILHA, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 26/12/2025 às 15h49min, compareceu neste Serviço Extrajudicial o Sr. RODRIGO RIBEIRO QUINTANILHA, o qual identificou-se, aceitou uma via do Ofício de Notificação, tomando ciência de todo o conteúdo, e exarou ciente. Itaboraí, 26 de Dezembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", conforme comprova a certidão datada de 26/12/2025, 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 2679/2025: Valor do ato R\$ 287,35; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 81,40; lei 4664/05 (5%) R\$ 20,35; lei 111/06 (5%) R\$ 20,35; lei 6281/12 (6%) R\$ 24,41; PMCMV R\$ 8,12; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 20,35; Totalizando: R\$ 588,56. **SELO: EFAZ 73737 BPA**. A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 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.- - - - -

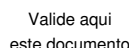
Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0059210-93 em 09/04/2026 - Prot. 130.232 em 10/03/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único, juntamente com a guia de imposto predial e territorial urbano -

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>



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



Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0059210-93

FICHA

04

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

IPTU/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, averba-se para que passe a constar as seguintes informações referentes ao imóvel objeto desta matrícula: **atualmente localizado na Rua Dona Bela, s/nº, Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº. 206139-001, CEP: 24.809-230. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. SELO: EFCJ 89656 GIT. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - 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. 09 - CNM n.º 088971.2.0059210-93 em 09/04/2026 - Prot. 130.232 em 10/03/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 628212/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 10/03/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 00466/2026, no valor de R\$ 5.052,66, pago na Caixa Econômica Federal em 06/03/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º. 07, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da 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/ME sob o n.º. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 201.702,28 (duzentos e um mil e setecentos e dois reais e vinte e oito centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 2º da referida Lei Federal n.º. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPAGERJ (1%) R\$ 8,58; FUNPGT (1%) R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PRCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFCJ 89657 RKJ**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.-

Av. 10 - CNM n°. 088971.2.0059210-93 em 09/04/2026 - Prot. 130.232 em 10/03/2026 - **LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 628212/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 10/03/2026 averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o n.º. 09, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.º. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%) R\$ 8,58; FUNPGT (1%) R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFCJ 89658 PPE.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/6263. Oficial:



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3RDCL-RAEAU-6YDVH-FBWEG>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0059210-93

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- -

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 088971.2.0059210-93, 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 **treze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis (13/04/2026) às 15:08**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Lisiane Câmara Cristóphori Peixoto, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/6263, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 516/2026 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 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fiscalização	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 193,08

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral de Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCJ 90289 EOJ

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

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