



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

CNM nº. 088971.2.0053955-47 N.º 53955

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0053955-47

53955

1

Itaboraí, 18 de Novembro de 2021

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL de 0,002785295 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, foreira à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como **Gleba 5-A4**, com superfície quadrada de **19.029,16m²** (dezenove mil e vinte e nove metros e dezesseis decímetros quadrados), localizada em **ALDEIA VELHA**, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "3.1", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A3, distante à 302,22m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3A", ao norte, pelo lado da frente, medindo 33,85m com azimute de 68°50'22", confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3A" até o marco "3A.1", a leste, pelo lado direito, medindo 336,81m com azimute de 166°58'02", confrontando com a Gleba "4", anteriormente desmembrada da mesma maior porção, atualmente objeto da matrícula RGI nº 48.341; segue do marco "3A.1" até o marco "3.1A", passando pelos marcos "3A.2" e "3A.3", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 90,78m em três segmentos: o primeiro do marco "3A.1" até o marco "3A.2", medindo 20,34m em curva subordinado a um raio de 10,00m, o segundo do marco "3A.2" até o marco "3A.3", medindo 3,73m em curva subordinado a um raio de 6,00m, e o terceiro do marco "3A.3" até o marco "3.1A", medindo 66,71m com azimute de 266°03'56", confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1" (inicial), a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 317,41m com azimute de 356°06'26", confrontando com a Gleba "5-A3", desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 778,85 metros - fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 302 do Bloco nº 09**, no 3º Pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho e dois quartos - com a área privativa coberta de: 40,8200m², área de uso comum de: 44,1817m², totalizando área real total de 85,0017m², com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão indeterminada, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o nº 07, em 20/12/2018, e Revalidado conforme averbação nº 10, em 06/10/2020, na matrícula nº 49.123, fichas 001 a 021, 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, cujo empreendimento se enquadra no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, conforme declaração da Caixa Econômica Federal - CEF. **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 desta, 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 nº 49.123**, 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 09/08/2018, às folhas 149/151, do livro nº 687, ato nº 082 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob nº 02, em 18/09/2018, na mesma matrícula nº 49.123**. Enquadramento do Programa Minha Casa, Minha Vida, averbado sob o nº 08, em 20/12/2018, na mesma matrícula nº 49.123. 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 20/12/2018, na mesma matrícula nº 49.123. **Escriturante:** (Assinatura) (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). **Oficial do Registro:** (Assinatura) (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Av. 01 - Mat. 53.955 em 18/11/2021 - Prot. 112.166 em 18/10/2021 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - Que sobre o imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi constituída uma servidão

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

Continuação da Matrícula 53955

CNM: 088971.2.0053955-47

de passagem de águas pluviais, como dominante: 1) Nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas: 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A3, objeto da matrícula nº. 49.122, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (desague das águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m2, conforme averbação nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; 2) Foi constituída uma servidão de passagem de águas pluviais, como dominante, nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas: 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A5-1, objeto da matrícula nº. 50.340, de propriedade de L.AB. ALMEIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, destinada a passagem de rede de drenagem (desague das águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m2, conforme averbação nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; 3) Foi constituída uma servidão de passagem de águas pluviais, como dominante, nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas: 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A2, objeto da matrícula nº. 49.121, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (desague das águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m2, conforme averbação nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; 4) Foi constituída uma servidão de passagem de águas pluviais, como dominante, nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas: 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A1, objeto da matrícula nº. 49.120, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (desague das águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m2, que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo, juntamente com os demais documentos apresentados, conforme averbação nº 06, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1794/2020: Isento. A Estrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EDUP 77129 UZK

Av. 02 - Mat. 53.955 em 18/11/2021 - Prot. 112.166 em 18/10/2021 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A unidade objeto desta matrícula foi DADA EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, quadra 04, lote 03/04; tendo como devedora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ, nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG; construtora MRL ENGENHARIA E

Continuação da Matrícula na ficha nº 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X8XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

CNM nº. 088971.2.0053955-47 N.º 53955

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0053955-47

MATRICULA 53955

FICHA 2

EMPREENDEIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ nº 02.578.564/0001-31, com sede à Avenida Barão Homem de Melo, nº 2222, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram MRV Engenharia e Participações S/A e Caixa Econômica Federal - CEF, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.0964482-9, assinado em 02/10/2020, conforme registro nº 13, em 12/03/2021, na matrícula nº 49.123. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1794/2020: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EDUP 77130 HZK

Av. 03 - Mat. 53.955 em 18/11/2021 - Prot. 112.166 em 18/10/2021 - 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do (s) Devedor(es), Contrato nº 8.7877.1180721-7, assinado pelas partes contratantes em 24/06/2021, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 13 na matrícula nº. 49.123, conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1794/2020: valor do ato: R\$ 110,10; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 7,93; lei 3217/99 (20%): R\$ 22,02; lei 4664/05 (5%) R\$ 5,50; lei 111/06 (5%) R\$ 5,50; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,40; PMCMV R\$ 2,20; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 5,50; totalizando: R\$ 163,15. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO:EDUP 77131 IFD

R. 04 - Mat. 53.955 em 18/11/2021 - Prot. 112.166 em 18/10/2021 - 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.7877.1180721-7, assinado pelas partes contratantes em 24/06/2021, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **PATRÍCIA NEGRONI**, brasileira, solteira, nascida em 15/08/1977, administradora, filha de Roberto Wagner Negroni da Silva e Sandra Maria Pereira França, portadora da Carteira de Identidade nº 11.802.405-8, expedida por DETRAN/RJ, em 26/07/2017, inscrita no CPF/MF sob o nº 077.596.107-85, com endereço eletrônico: patricianegroni40@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Albino Pereira, 385, Casa 02, São Francisco, Niterói/RJ, pelo valor de: R\$ 149.200,00 (cento e quarenta e nove mil e duzentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 85.701,83 (oitenta e cinco mil, setecentos e um reais e oitenta e três centavos), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 37.349,48 (trinta e sete mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e oito centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 2.177,69 (dois mil, cento e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 23.971,00 (vinte e três mil, novecentos e setenta e um reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 7.252,36 (sete mil, duzentos e cinquenta e dois reais e trinta e seis centavos); Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI foi pago através da guia nº 01683/2021 pelo valor de R\$ 3.737,39 no Banco Itaú em 24/08/2021. O Laudêmio foi pago através do DAM nº

Continua na verso



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

Continuação da Matrícula 53355

CNM: 088971.2.0053955-47

2021/012906 no valor de R\$ 1.007,39 no Banco Itaú em 30/09/2021, com vencimento em 30/09/2021, conforme art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 258/2019, com valor de avaliação: R\$ 40.000,00. O Foro referente ao ano de 2018 no valor de R\$ 800,00 foi pago através do DAM nº 2018/005201 e R\$ 6.750,64 através do DAM nº 2018/012994, foro do exercício de 2019, recolhido no valor de R\$ 661,11, através do DAM nº 2019/005742, foros dos exercícios de 2020 e 2021 inclusos no imposto anual dos respectivos exercícios fiscais, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs 01560.21.11.18.06.337, 01560.21.11.18.28.348, datadas de 18/11/2021, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: ac8e. 0cf6. 76b1. c6f2. 777a. f4f6. 5d5b. eb58. 2265. 8db1; c669. 6228. 5069. 0b68. 2599. 36fb. 28f3. 2edc. 8f08. 6aab, datadas de 18/11/2021, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1794/2020: valor do ato R\$ 844,44; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,93; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 26,96; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,81; distribuição: R\$ 75,70; distribuição por pessoa R\$ 0,70; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 44,45; PMCMV R\$ 17,11; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 24,01; totalizando: R\$ 1.047,11. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EDUP 77132 YOZ

R. 05- Mat. 53.955 em 18/11/2021 - Prot. 112.166 em 18/10/2021 - 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.7877.1180721-7, assinado pelas partes contratantes em 24/06/2021, acima registrado sob o nº. 04, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, 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 Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 85.701,83 (oitenta e cinco mil, setecentos e um reais e oitenta e três centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove mil reais); 7- Prazo total em meses: construção/legalização: 30/10/2023; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a): nominal: 4,7500%; efetiva: 4,8547%; 9- Encargos 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\$ 447,06; 9.1.3- Taxa de administração: R\$ 0,00; 9.1.4- Seguro: R\$ 28,93; 9.1.5- Total: R\$ 475,99; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 23/07/2021; 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): Taxa de administração: R\$ 6.818,93; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 16.893,59; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Patrícia Negroni, Comprovada: R\$ 1.666,00, Não Comprovada: R\$ 240,00; Composição de Renda para fins de Cobertura Securitária - Devedora: Patrícia Negroni, 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. as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs 01560.21.11.18.06.337, 01560.21.11.18.28.348, datadas de 18/11/2021, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: ac8e. 0cf6. 76b1. c6f2. 777a. f4f6. 5d5b. eb58. 2265. 8db1; c669. 6228. 5069. 0b68. 2599. 36fb. 28f3. 2edc. 8f08. 6aab, datadas de 18/11/2021, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim

Continuação da Matrícula na ficha nº 003



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

CNM nº: 088971.2.0053955-47 N.º 53955

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0053955-47

MATRÍCULA 53955

FICHA 3

discriminados: Port. 1794/2020: valor do ato R\$ 844,44; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,93; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 26,96; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,81; distribuição: R\$ 75,70; distribuição por pessoa R\$ 0,70; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 44,45; PMCMV R\$ 17,11; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 24,01; totalizando: R\$ 1.047,11. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EDUP 77133 YEP

Av. 06 - Mat. 53.955 em 22/08/2022 - Prot. 114.699 em 27/05/2022 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento da Proprietária e Incorporadora, datado de 27/05/2022, foi averbada a construção da unidade residencial, do imóvel objeto desta matrícula, identificada por BLOCO 09 - APARTAMENTO 302, com a área privativa de 40,82m2, área comum de 7,76m2, totalizando 48,58m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº. 201292, inscrição predial nº. 64455, averbado desde 28/12/2021 e Habite-se nº 032/2022 - Certificado de Conclusão de Obras de 22/02/2022. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEDV 16482 WRI

Av. 7 - Mat. 53955 em 22/08/2022 - Prot. 115.409 em 01/08/2022 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da proprietária, construtora e incorporadora, MRV Engenharia e Participações S/A, foi procedido o registro da INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL, conforme o registro nº 324, em 22/08/2022, na matrícula nº 49.123 (Incorporação). Emolumentos e custas, Port. 1863/2021: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEDV 16756 JBO

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.94 em 25/1/23

Av. 08 - Mat. 53.955 em 09/02/2023 - Prot. 117.694 em 25/01/2023 - REMIÇÃO DE FORO - Conforme requerimento apresentado pela MRV Engenharia e Participações S/A, de 17/01/2023 e a Certidão de Remissão de Foro, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda e Tecnologia da Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, de 18/10/2022, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a fração ideal referente ao imóvel objeto desta matrícula foi remida através da Decreto 10/2019, em seu artigo 4º, caput, na qual o proprietário adquiriu o domínio direto, passando a ser pleno proprietário do imóvel. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,10; lei 3217/99 (20%) R\$ 32,16; lei 4664/05 (5%) R\$ 8,04; lei 111/06 (5%) R\$ 8,04; lei 6281/12 (4%) R\$ 6,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 8,04; PMCMV R\$ 3,20; Guias/DOI/QRN/COAF/DIST: R\$ 22,44; Selo de Fiscalização: R\$ 2,49; totalizando: R\$ 229,19. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ - CPF nº 166.727.547-09). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEJW 67039 EVC



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0053955-47

AV. 09 - Matrícula 53955, em 19/07/2023 - Prot. 119057, em 13/06/2023 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 53955 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0053955-47. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EENS 18411 WRD

Av. 10 - CNM. nº 088971.2.0053955-47 em 19/07/2023 - Prot. 119.057 em 13/06/2023 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e Regimento Interno e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número de protocolo acima mencionado, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002143-55, em 19/07/2023 no Livro 3 (Registro Auxiliar). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 10,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,07; selo de fiscalização R\$ 2,49; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 22,44; lei 3217/99 (20%) R\$ 6,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,65; lei 111/06 (5%) R\$ 1,65; lei 6281/12 (4%) R\$ 1,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 1,65; PMCMV R\$ 0,65; totalizando: R\$ 49,21. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO:EENS 18412 QYM

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0053955-47 em 01/10/2025 - Prot. 126.947 em 06/06/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 597962/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 23/06/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários 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. 05 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 aos devedores fiduciários Patricia Negroni, a saber: 1) Conforme Ofício Eletrônico nº. 239029/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciária Patricia Negroni, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 239029/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 30/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471971 6 BR; Destinatário: Patricia Negroni; Cond. Residencial Pedra Imperial, Rua Dona Bela S/N, Apto. 302, Bloco 09, Aldeia Velha - 24809-172 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1º 07/07/2025 - 15:31h, 2º 08/07/2025 14:11h 3º 09/07/2025 11:51h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2) Conforme Ofício Eletrônico nº. 239027/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 30/06/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Apartamento 302 do Bloco 09 do Condomínio Residencial Pedra Imperial, Rua Dona Bela Localizado em Aldeia Velha, Itaboraí/RJ, 24809172, a

Continuação da Matrícula na ficha n.º _____



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0053955-47

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 239027/2025, datado de 30/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53958, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar a Sra. PATRICIA NEGRONI, a saber:

1) - No dia 16/07/2025 às 11h32min, cheguei no endereço indicado, porém não encontrei a Sra. PATRICIA NEGRONI, sendo assim, deixei na caixa do correio, um aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. PATRICIA NEGRONI, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; **2)** - No dia 24/07/2025 às 11h09min, retornei no endereço indicado, sendo recebido pela Sra. Núbia (Porteira), com as seguintes características física; aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo médio, olhos preto, a qual informou que a Sra. PATRICIA NEGRONI, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 24 de julho de 2025. Marcos Paulo da Costa - Escrevente Notificador - Matrícula 94/15197". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 239030/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Patricia Negroni, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 239030/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 30/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471972 0 BR; Destinatário: Patricia Negroni; Rua Albino Pereira, 385, Casa 02, São Francisco, 24365-170 - Niterói/RJ; Unidade de Entrega: CDD Largo da Batalha/RJ; Motivo da Devolução: Não Procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 239028/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 30/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 12º Ofício de Niterói no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Albino Pereira, 385, Casa 02, São Francisco, Niterói/RJ, a saber: "CERTIDÃO - Certifico que, em cumprimento à notificação registrada no Livro nº B-524, nº 88119, deste Serviço, às 12:05h do dia 01/08/2025, dirigi-me à Rua Albino Pereira, São Francisco, a fim de proceder à notificação da Sra. Patricia Negroni, oportunidade em que constatei que se trata de área de risco, dominada pelo tráfico, onde fui orientada pelos moradores para não adentrar as ruas do bairro, sendo assim, o cumprimento de notificação restou prejudicado pelo endereço inacessível da notificanda. Niterói, 02 de agosto de 2025. Niterói, 02 de agosto de 2025. Maryellem Santos de Azevedo - Escrevente." Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **5)** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: a devedora fiduciante Patricia Negroni, sendo procedidas as publicações nº. 1691/2025 em 05/09/2025; nº. 1692/2025 em 08/09/2025; e nº. 1693/2025 em 09/09/2025, todas do sítio www.registrotodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", sendo que a referida devedora 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\$ 251,49; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 46,44; Alien. Fiduciária - Expedição Edital: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 80,53; lei 4664/05 (5%) R\$ 20,13; lei 111/06 (5%) R\$ 20,13; lei 6281/12 (6%) R\$ 24,15; PMCMV R\$ 8,02; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 8,02; Totalizando: R\$ 581,51. **SELO: EEZF 89229 DGB.** 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.-

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0053955-47

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 12 - CNM nº. 088971.2.0053955-47 em 05/01/2026 - Prot. 129.164 em 28/11/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado datado de 09/12/2025, juntamente com o Ofício nº. 597962/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 27/11/2025, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 02643/2025, no valor de R\$ 3.674,40, paga na Caixa Econômica Federal em 21/11/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 11, 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/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 146.592,10 (cento e quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e dois reais e dez 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 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,18. **SELO: EFAZ 72812 PWJ.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 4/21.718 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. 13 - CNM nº. 088971.2.0053955-47 em 05/01/2026 - Prot. 129.164 em 28/11/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado datado de 09/12/2025, juntamente com o Ofício nº. 597962/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1 datado de 27/11/2025, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 05, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 12, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 623,09; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 127,84; lei 4664/05 (5%) R\$ 31,96; lei 111/06 (5%) R\$ 31,96; lei 6281/12 (6%) R\$ 38,35; PMCMV R\$ 12,78; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 31,96; Totalizando: R\$ 918,39. **SELO: EFAZ 72813 EIR.** 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.-



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82XN-QNE4Z-X28PQ-DALEF>

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 088971.2.0053955-47, 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 **nove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (09/01/2026) às 09:28**. 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 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17
ISS - 5%	R\$ 5,43
Selo de Fisc.	R\$ 2,87
Valor Total	R\$ 158,16

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral de Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBF 24011 ERZ

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