



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 65613 / CNM: 093401.2.0065613-09 / Recibo: 210287 / Data da Certidão: 24/03/2026.

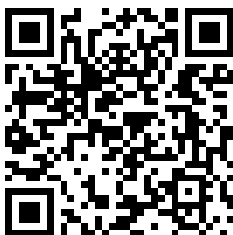
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que 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, 24 de março 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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,46.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCC 27326 OUV

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/STKHY-59795-4EHQS-LWZA2>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65613 / CNM: 093401.2.0065613-09 / Recibo: 210287 / Data da Certidão: 24/03/2026.

CNM: 093401.2.0065613-09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.613

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 0,001965813, que corresponderá ao **apartamento nº 508 bloco 03** do empreendimento denominado RESIDENCIAL "MAR DE MANGARATIBA", no Bairro Mutondo, zona urbana, do 1º Distrito, com direito de uso de uma vaga 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 como 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, 15 de agosto de 2022.

Eu Alexandre Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Alexandre Machado
Aux. do Cartório
Mat. 48.21036

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

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 **PATRIMONIO 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 com outros, **HIPOTECADO** em 1º Grau, pela MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- São Gonçalo, 15 de agosto de 2022.

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/STKHY-59795-4EHQS-LWZA2>

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 de São Gonçalo-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: 65613 / CNM: 093401.2.0065613-09 / Recibo: 210287 / Data da Certidão: 24/03/2026.

CNM: 093401.2.0065613-09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.613

FICHA

01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Aux. do Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escrivente Substituto
Mat. 94/00878

AV:02- CANCELAMENTO (afetação) - Prot. 183301 de 13.07.2022 - Por instrumento particular firmado em 21.03.2022, que fica arquivado, averba-se o cancelamento do regime de afetação, objeto do AV:05/Matrícula 62.223, Livro 02, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula. - São Gonçalo, 15 de agosto de 2022. **SELO: EDUC09835XEG**

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Aux. do Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escrivente Substituto
Mat. 94/00878

Av: 03- BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 183301 de 13.07.2022 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, 15 de agosto de 2022. **SELO: EDUC09836OEL**

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Aux. do Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escrivente Substituto
Mat. 94/00878

R:04- COMPRA E VENDA - Prot. 183301 de 13.07.2021 - Pelo mesmo instrumento acima, que fica arquivado, **LUCIANO PEDRO DOS SANTOS**, nacionalidade brasileiro, nascido em 11.03.1977, agente administrativo, filho de: Denair Lopes dos Santos e Antônio Pedro Dos Santos, portadora da carteira identidade nº 101971059, expedida pelo Detran/RJ, em 13.04.2015, endereço eletrônico: lupedro@hotmail.com, e do CPF. 034.030.397-22, casado (a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei .515/77, e seu cônjuge **MONIQUE THOMAZ DA FONSECA SANTOS**, nacionalidade brasileira, nascida em 28.10.1982, filho de: Arlete Thomaz da Fonseca e João Corrêa da Fonseca, portadora da carteira identidade nº 20.253 734-6, expedida por Detran/RJ, em 28.05.2010, endereço eletrônico: moniqueth@hotmail.com, e do CPF. 096.008.307-38, residentes e domiciliados em Rua Guanabara, 160, Gradim em São Gonçalo, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 232.908,87 sendo R\$ 183.641,58 por financiamento concedido pela credora, R\$ 35.657,22 por recursos próprios e R\$ 13.610,07 por recursos da conta vinculada de FGTS, adquiriram de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. - Valor de venda do terreno (fração): R\$ 16.759,30, Valor Base de Cálculo dos Emolumentos: R\$ 238.000,00 BIB consulta nº 01749.22.08.08 15.086 de 08.08.2022. São Gonçalo, 15 de agosto de 2022. **SELO: EDUC09837ZXL**

Eu Juan Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Aux. do Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escrivente Substituto
Mat. 94/00878

R:05- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 183301 de 13.07.2022 - Pelo mesmo instrumento constante do AV:02, **LUCIANO PEDRO DOS SANTOS** e **MONIQUE THOMAZ DA**

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STKHY-59795-4EHQS-LWZA2>

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 de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65613 / CNM: 093401.2.0065613-09 / Recibo: 210287 / Data da Certidão: 24/03/2026.

CNM: 093401.2.0065613-09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65.613

FICHA

02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

FONSECA SANTOS, 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\$ 183.641,58

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\$ 1.316,49

Vencimento do primeiro encargo mensal: 15.04.2022

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, 15 de agosto de 2022. **SELO: EDUC09838TOD**

Eu Adriana Oliveira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adriana Oliveira Machado
Oficial do Cartório
Mat. 94/00878

Francisco José Monteiro
Escrivente Substituto
Mat. 94/00878

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/MFO/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 03, APTº 508** da **ESTRADA DOS MENEZES**, inscrito na PMSG sob o nº 846988-392, averbado pelo processo em epígrafe, com área Privativa Edificada de 46,19m², área Com Prop. Const, 14,26m² e área averbada de 60,45m², construído no LT.7-D4. São Gonçalo, 29 de julho de 2025. **SELO: EEYO 61043 NSS.** - Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrivente, Mat.94/19134. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV: 07 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** - Prot. 197.504 de 12.08.2025.- Por Ofício

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rod. 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/STKHY-59795-4EHQS-LWZA2>

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 de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 65613 / CNM: 093401.2.0065613-09 / Recibo: 210287 / Data da Certidão: 24/03/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0065613-09**

MATRÍCULA
65.613

FICHA
02-V

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

de nº 617908/2025 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 241191 - Protocolo nº 292523, em 03.10.2025, e averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação do(as) devedor(s) fiduciante(s) **LUCIANO PEDRO DOS SANTOS**, 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, 19 de dezembro de 2025.- **SELO: EFA20362WBX**. 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. 197.504 de 12.08.2025.- Por Ofício de nº 617908/2025 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 241191 - Protocolo nº 292523, em 03.10.2025, e averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação do(as) devedor(s) fiduciante(s) **MONIQUE THOMAZ DA FONSECA SANTOS**, 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, 19 de dezembro de 2025.**SELO: EFA20363XIJ**. 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. 200.178 de 06.03.2026.- Por requerimento firmado em 06.03.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº2851/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **LUCIANO PEDRO DOS SANTOS e MONIQUE THOMAZ DA FONSECA SANTOS**, já qualificado(a) (s), 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

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - 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/STKHY-59795-4EHQS-LWZA2>

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 65613 / CNM: 093401.2.0065613-09 / Recibo: 210287 / Data da Certidão: 24/03/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0065613-09**

MATRÍCULA
65.613

FICHA
03

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

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\$ 249.158,22. BIB nº 0174926030616175, 0174916030623164 em 06.03.2026.- São Gonçalo, 23 de março de 2026.**SELO: EFCC27200RHL**. Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.- - - - -

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/STKHY-59795-4EHQS-LWZA2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

