



Valide aqui  
este documento

**DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**  
**LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER**  
Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188  
Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581  
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

## CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 21.861 / Matrícula: 13.573 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0013573-13 / Recibo: 0002819/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 18 de dezembro de 2023. **IMÓVEL URBANO: Apartamento 201 do Bloco 12A, com vaga de garagem n.º 154, descoberta e livre, integrante do Residencial PARQUE ABROLHOS, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município**, com área total de 86,9430 metros quadrados, área privativa coberta de 41,8500 metros quadrados, área real de estacionamento de 12,5000 metros quadrados, área de uso comum de 32,5930 metros quadrados e, fração ideal de 0,002744772 do empreendimento; inscrição municipal n.º 198.445. **PROPRIETÁRIA: MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.675.295/0001-48, com sede na Avenida Alberto Lamego, 260/298, parte B, Vila Rainha, nesta cidade. Adquirido, em maior porção, da PALMEIRA DO VALE EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO 2 SPE LTDA., por meio da escritura de compra e venda, lavrada em 24 de outubro de 2016, nas Notas do Cartório do 1.º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 4.056-A, à ficha 01, do Registro Geral, datado em 05.02.2015, desta 5.ª Circunscrição Territorial. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina.

**Av.1/13.573**– Campos dos Goytacazes (RJ), 18 de dezembro de 2023 (Protocolo n.º 22.071, de 28.11.2023, tendo cumprido as exigências em 13.12.2023). Nos termos do artigo 661, parágrafo 2.º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado **que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão**. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$197,77, na seguinte proporção: R\$138,25 referente ao ato; R\$27,65 referente aos 20% (FETJ); R\$6,91 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$6,91 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$5,53 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$2,76 referente aos 2% (PMCMV); R\$9,76 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0007102/23.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEQP 11137 WYA.**

**R.2/13.573 – COMPRA E VENDA.** Campos dos Goytacazes (RJ), 18 de dezembro de 2023 (Protocolo n.º 22.071, de 28.11.2023, tendo cumprido as exigências em 13.12.12.2023). Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS n.º 8.7877.1810742-3, datado de 27 de setembro de 2023, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **LUCIMARA DOS SANTOS NOVAIS**, brasileira, nascida em 22.05.1984, filha de **LUZIA DOS SANTOS NOVAIS** e **JOSÉ LUIZ NOVAIS DA SILVA**, solteira, não convivente em união estável, estivadora, carregadora, embaladora e assemelhados, carteira de identidade n.º22.365.594-5, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22.06.2022, inscrita no CPF sob o n.º128.202.827-84, residente e domiciliada na Rua Vicente Nogueira, n.º23, Santa Cruz, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$190.200,00 (cento e noventa mil e duzentos reais). Guia de ITBI n.º 161481/2023. Foi emitida a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias. Foram realizadas as consultas ao BIB e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YSTEN-JC429-AAYPZ-GL6CCQ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

**DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**  
**LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER**

**Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188**  
**Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.035-581**  
**telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com**

R\$1.397,38, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20% (FETJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$39,49 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$19,74 referente aos 2% (PMCMV); R\$54,45 referente ao ISS e SELO. Recibo n.º 0007102/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEQP 11139 KLO.**

**R.3/13.573 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Campos dos Goytacazes (RJ), 18 de dezembro de 2023 (Protocolo n.º 22.071 de 28.11.2023, tendo cumprido as exigências em 13.12.2023). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/13.573 supra**, a proprietária LUCIMARA DOS SANTOS NOVAIS, acima qualificada, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF; sendo o valor total da dívida de R\$110.617,83 (cento e dez mil e seiscentos e dezessete reais e oitenta e três centavos), prazo de amortização de quatrocentos e vinte (420) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 25.10.2023, no valor de R\$570,63 (quinhentos e setenta reais e sessenta e três centavos), taxa de juros anual nominal de 4,7500% e, efetiva de 4,8547%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R\$191.000,00 (cento e noventa e um mil reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular que fica arquivado nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.397,38, na seguinte proporção: R\$987,47 referente ao ato; R\$197,49 referente aos 20% (FETJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$49,37 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$39,49 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$19,74 referente aos 2% (PMCMV); R\$54,45 referente ao ISS e SELO. Recibo n.º 0007102/23.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEQP 11140 OQS.**

**Av.4/13.573 – HABITE-SE.** (Protocolo nº 23.310, de 11.04.2024). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” nº 172/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura em 11.07.2023, consigna-se que o imóvel acima matriculado **se encontra com a obra devidamente concluída** de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, em 27.07.2016, planta nº 426, através do processo nº 2090 de 17.04.2015; inscrição imobiliária nº 253.298. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 12 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13669 ZAC.**

**Av.5/13.573 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** (Protocolo nº 23.390, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na avenida Presidente Vargas, nº 415/445, nesta cidade, encontra-se registrada sob o número 1.202, ficha 01, datada em 30.04.2024, do Livro 3-Auxiliar, nesta Quinta (5ª) Circunscrição Territorial. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 12 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13670 PRT.**

**Av.6/13.573 – INTIMAÇÃO.** (Protocolo nº 25.479, de 18.03.2025). Conforme Ofício nº 574978/2025, datado em 17 de março de 2025, consigna-se: **1) a INTIMAÇÃO NEGATIVA** da devedora fiduciante LUCIMARA DOS SANTOS NOVAIS, acima qualificada, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, apartamento 201, bloco 12, bairro Parque Pecuária, nesta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YSTEN-JC429-AAYPZ-GL6CCQ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

**DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ**  
**LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER**

**Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas - matrícula TJRJ nº 90/188**  
**Av. Dr. Aberto Torres, nº 309, Centro, Campos dos Goytacazes-RJ - CEP: 28.035-581**  
**telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com**

cidade, nas datas de 26.03.2025 às 14:00h e 27.03.2025 às 16:00h, por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ; e 2) a **INTIMAÇÃO POSITIVA** da devedora fiduciante LUCIMARA DOS SANTOS NOVAIS, acima qualificada, na Serventia do 8º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ, situada na avenida Alberto Torres, nº 303, bairro Centro, nesta cidade, na data de 28.03.2025 às 13:52h. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 02 de maio de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 30556 QRT.**

**Av.7/13.573 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº 25.856, de 22.05.2025). Nos termos do requerimento datado de 19 de maio de 2025, consigna-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima matriculado, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, em virtude da não purgação da mora pela devedora fiduciante, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97; pelo valor declarado de R\$194.113,32 (cento e noventa e quatro mil, cento e treze reais e trinta e dois centavos) e avaliação fiscal de R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Guia de ITBI nº 170.619. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32158 SUX.**

**Av.8/13.573 - CANCELAMENTO DE ÔNUS.** (Protocolo nº 25.856, de 22.05.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 19 de maio de 2025, pelo representante legal da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/13.573** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32159 XYA.**

**Certifico e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei Federal nº 6.015/1973, dele constando a situação jurídica e todos os eventuais **ônus e indisponibilidade** que recaiam sobre o imóvel, bem como e eventual existência de **ações reais e pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Certifico** ainda que os emolumentos e demais taxas devidos por esta certidão, na importância de R\$158,45 foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$108,60 referente ao ato, R\$21,72 referente aos 20% (FETJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNDPERJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$6,51 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,17 referente aos 2% (PMCMV), R\$5,72 referente ao ISS e R\$2,87 referente ao selo eletrônico. Rodolfo Ribeiro Manhães - Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968, digitou e conferiu.

**As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas sem intermediários e sem custos adicionais no endereço eletrônico [www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)**

Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de junho de 2025.  
assinatura digital  
**Rodolfo Ribeiro Manhães**  
Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YSTEN-JC429-AAYPZ-GL6CQ>