Valide aqui
este documento

12º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA Nº 510 - PELINCA, CAMPOS DOS
(22) 2738-1189
cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 090092.2.0014603-27

MATRÍCULA: 00014603

IMÓVEL URBANO: Apartamento 203 do bloco 05-A, do RESIDENCIAL PARQUE MARAJÓ, situado na avenida Presidente Vargas, nº 383/413, Parque Pecuária, nesta cidade, no 1º Subdistrito do 1.º Distrito Municipal, com a fração ideal de 0,002744432, área total de 87,1203, área privativa coberta de 41,8500, área real de estacionamento de 12,5000, área de uso comum de 32,7703 e vaga de garagem nº 136, descoberta e livre. Inscrição municipal nº 229.255; código de logradouro nº 7.498. **PROPRIETÁRIA**: **MRV MRL XXXIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.713.845/0001-76, com sede na avenida Alberto Lamego, nº 260/298, Parte A, Vila Rainha, em Campos dos Goytacazes/RJ; **REGISTRO ANTERIOR**: matrícula 4.055-A, à ficha 01, do Registro Geral, datada de 05.02.2015, desta 5.ª Circunscrição Territorial. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de novembro de 2024. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina.

Av.1/14.603 – INDIVIDUALIZAÇÃO. (Protocolo n.º 24.611, de 11.10.2024). Por requerimento da parte interessada, assinado em 10 de outubro de 2024, consigna-se que **a matrícula acima foi aberta em virtude do requerimento da proprietária**, nos termos da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de novembro de 2024. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEUY 50575 YZB**.

Av.2/14.603 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. (Protocolo n.º 24.611, de 11.10.2024). Fica averbado que a CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE MARAJÓ, situado na avenida Presidente Vargas, nº 383/413, Parque Pecuária, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, encontra-se devidamente registrada, sob o nº 1.137, Ficha 001, do Livro 3-Auxiliar, desta 5.ª Circunscrição. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de novembro de 2024. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEUY 50576 HIL**.

Av.3/14.603 – HABITE-SE. (Protocolo nº 24.611, de 11.10.2024). Nos termos da certidão do "HABITE-SE" nº 161/18, expedida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana de Campos dos Goytacazes-RJ em 14.12.2018, consigna-se que o condomínio a qual pertence o imóvel acima matriculado se encontra com as obras de infraestrutura devidamente concluídas e com as construções de uso comum do condomínio vistoriadas, de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, em 23.03.2016, planta nº 169, através do processo nº 2.032 de 16.04.2015. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de novembro de 2024. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEUY 50578 EGH**.

Av.4/14.603 – TRANSPOSIÇÃO DE REGISTRO DE HIPOTECA. (Protocolo nº 24.611, de 11.10.2024). Fica averbada a presente transposição para constar o registro da **HIPOTECA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na data de 08.03.2017, sob o n.º **R.5/30.762**, da 6.ª Circunscrição Territorial desta Comarca, anexa ao Cartório do Sétimo (7º) Ofício, digitalizado na **Av.8/4.055-A**, do Registro Geral desta 5ª Circunscrição Territorial. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 08 de novembro de 2024. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEUY 50579 ABD**.

Av.5/14.603 – CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 25.151, de 20.01.2025). Nos termos do instrumento particular de autorização para cancelamento de hipoteca, devidamente assinado em 13 de janeiro de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, Alexandre Fonseca de Sá, matrícula: C051076, consigna-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE5E5-KQHZ5-4H7CJ-C33AU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

se o **CANCELAMENTO da HIPOTECA**, constante na **Av.4/14.603** supra, bem como a quitação da dívida oriunda do contrato nº 878770079167, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 27 de janeiro de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 80149 SUX**.

R.6/14.603 – COMPRA E VENDA. (Protocolo nº 26.667, de 16.09.2025, tendo cumprido as exigências em 26.09.2025). Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra e imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH- Programa Minha Casa, Minha Vida, nº 8.4444.3978244-0, datado de 29 de agosto de 2025, a proprietária MRV MRL XXXIV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **SUELANE ALVES DA PENHA**, brasileira, divorciada, não convivente em união estável, nascida em 22.04.1978, filha de Alfredina Alves da Penha e João da Penha Filho, inscrita no CPF sob o nº076.418.527-69, residente e domiciliada na rua Allan Kardec, nº63, bairro Parque Corrientes, Campos dos Goytacazes-RJ; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R$190.990,00 (cento e noventa mil e novecentos e noventa reais). Guia de ITBI nº 172.907/2025. Foi emitida a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias. Foram realizadas as consultas ao BIB e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Campos dos Goytacazes-RJ, 29 de setembro de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZX 53723 SUX**.

R.7/14.603 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 26.667, de 16.09.2025, tendo cumprido as exigências em 26.09.2025). Pelo mesmo título mencionado no **R.6/14.603** supra, a proprietária SUELANE ALVES DA PENHA, 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 nº 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 $121.974,18 (cento e vinte e um mil e novecentos e setenta e quatro reais e dezoito centavos), prazo de amortização de trezentos e noventa e sete (397) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 25.09.2025, no valor de R$629,99 (seiscentos e vinte e nove reais e noventa e nove centavos), taxa de juros anual nominal de 4,2500% e, efetiva de 4,3337%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R$190.000,00 (cento e noventa mil reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular que fica arquivado nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 29 de setembro de 2025. (a.) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZX 53724 BCE**.

Av.8/14.603 - INTIMAÇÃO. (Protocolo nº 28.082, de 12.05.2026). Conforme ofício nº 701251/2026, datado em 06 de maio de 2026, consigna-se a: **1) intimação negativa** da devedora fiduciante SUELANE ALVES DA PENHA, acima qualificada, no endereço, avenida Presidente Vargas, nº383/413, bloco 05A, apartamento 203, bairro Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP: 28053-100, na data de 27.05.2026 às 09:00h; por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes – RJ; **2) intimação positiva** da devedora fiduciante SUELANE ALVES DA PENHA, acima qualificada, no endereço, rua Allan Kardec, nº 95, bairro Parque Corrientes, Campos dos Goytacazes-RJ, CEP: 28055-120, na data de 01.06.2026 às 09:36h, sendo a mesma notificada de todos os termos da presente carta de notificação, tendo bem ciente ficado, recebido contrafé a ela entregue e tendo exarado o seu recebimento. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 31 de agosto de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE5E5-KQHZ5-4H7CJ-C33AU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Eu, **Maria Gabriele Arêas Faria da Mata**, Escrevente, Matrícula 94/26540, dou fé e assino digitalmente. Selo Eletrônico: **EFEG 81479 OPJ**.

Av.9/14.603 – CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL. (Protocolo nº 28.082, de 12.05.2026). Consigna-se que o imóvel acima matriculado possui o **Código de Endereçamento Postal – CEP nº 28053-100**. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 31 de agosto de 2026.

Eu, **Maria Gabriele Arêas Faria da Mata**, Escrevente, Matrícula 94/26540, dou fé e assino digitalmente. Selo Eletrônico: **EFEG 81480 RRX**.

Av.10/14.603 – NÃO PURGA DA MORA. (Protocolo nº 28.873, de 25.08.2026). Por requerimento da parte interessada, assinado em 03 de agosto de 2026, consigna-se o **transcurso do prazo para purga da mora, sem a quitação da dívida**, por parte da devedora fiduciante SUELANE ALVES DA PENHA, acima qualificada. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 29 de setembro de 2026.

Eu, **Ana Karina Costa Pessanha**, Escrevente, Matrícula 94/27106, dou fé e assino digitalmente. Selo Eletrônico: **EFEP 61000 HSB**.

Av.11/14.603 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo nº 28.873, de 25.08.2026). Nos termos do requerimento datado de 03 de agosto de 2026, consigna-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima matriculado, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em virtude da não purgação da mora pela devedora fiduciante, nos termos do §7° do art. 26 da Lei nº 9.514/97, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R$193.118,84 (cento e noventa e três mil, cento e dezoito reais e oitenta e quatro centavos). Guia de ITBI nº 178.458/2026. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 29 de setembro de 2026.

Eu, **Ana Karina Costa Pessanha**, Escrevente, Matrícula 94/27106, dou fé e assino digitalmente. Selo Eletrônico: **EFEP 61002 TUF**.

Av.12/14.603 – CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 28.873, de 25.08.2026). Por requerimento da parte interessada, assinado em 03 de agosto de 2026, devidamente assinado pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL., Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária constante no R.7/14.603** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 29 de setembro de 2026.

Eu, **Ana Karina Costa Pessanha**, Escrevente, Matrícula 94/27106, dou fé e assino digitalmente. Selo Eletrônico: **EFEP 61003 HCC**.

C E R T I F I C O ser esta a **REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DO ASSENTAMENTO A QUE SE REFERE**, contendo a **SITUAÇÃO JURÍDICA**, **INTEIRO TEOR** e conforme data o histórico **VINTENÁRIO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO ACIMA**; e caso a presente certidão expresse imóvel definido com titularidade regular **SEU CONTEÚDO É SUFICIENTE PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE, DIREITOS E EVENTUAIS ÔNUS REAIS OU GRAVAMES E AINDA RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL - ART. 19, § 11 DA LEI Nº 6.015/73.** CERTIFICAÇÃO DE PRENOTAÇÕES EXISTENTES (Código Normas – Art. 1.055, § 1º): Certifico que não consta protocolo de título vinculado à matrícula. **PEDIDO Nº**: 00025673; **RECIBO N.º**: 0005403/26. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 29 DE SETEMBRO DE 2026

Emitida Eletrônicamente por **ANA KARINA COSTA PESSANHA** em **29/09/2026** às **09:25:08.** Assinada Digitalmente por **ANA KARINA COSTA PESSANHA - - MAT.: 94/27106.**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE5E5-KQHZ5-4H7CJ-C33AU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

12º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA Nº 510 - PELINCA, CAMPOS DOS
(22) 2738-1189
cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 090092.2.0014603-27

MATRÍCULA: 00014603

EMOLUMENTO:	R$ 124,08
PMCMV:	R$ 2,48
FETJ:	R$ 24,81
FUNDPERJ:	R$ 10,54
FUNPERJ:	R$ 10,54
FUNARPEN:	R$ 7,44
FUNPGALERJ:	R$ 1,24
FUNPGT:	R$ 1,24
FUNDAC:	R$ 1,24
VALOR DO ISS:	R$ 6,53
VALOR SELO:	R$ 3,27
CERTIDÃO:	R$ 193,41

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEP 61012 GHX
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TE5E5-KQHZ5-4H7CJ-C33AU

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar