Valide aqui
este documento

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 34834 / CNM: 092353.2.0034834-41 / Recibo: 99331 / Data da Certidão: 24/09/2026.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a 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. **Nova Iguaçu, 24 de setembro de 2026.**

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 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEU 13913 TAB
Consulte a validade do selo em:
ww3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7A35D-J67K2-LARWB-X39PW

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

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 34834 / CNM: 092353.2.0034834-41 / Recibo: 99331 / Data da Certidão: 24/09/2026.

MATRÍCULA 34.834 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRICULA CNM Nº 092353.2.0034834-41

IMÓVEL: APARTAMENTO N° 403 DO BLOCO N° 23 A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA S/Nº, possuindo 02 (dois) quartos, a área determinada para estacionamento de automóveis é composta de uma área comum, contendo circulação de veículos e 189 (cento e oitenta e nove) vagas de estacionamento, sendo 15 (quinze) vagas reservadas a pessoas com deficiência (PCD) demarcadas com símbolo nacional de acessibilidade. Todas as vagas são de uso comum e indeterminado, a serem ocupadas por ordem de chegada, e estão demarcadas em projeto arquitetônico aprovado pela prefeitura. As vagas de garagem não são vinculadas as unidades, sendo que as vagas de nº 1, 61, 62, 113, 114, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172 e 173 deverão ser utilizadas preferencialmente por pessoas com deficiência (PCD), tudo conforme projeto arquitetônico aprovado, com área privativa coberta de 40,8300 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 19,6818 metros quadrados, totalizando a área de 60,5118 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,002044719 do terreno e das coisas de uso comum do terreno designado por ÁREA DESMEMBRADA B1: com 58,44m de testada para a Av. Abilio Augusto Tavora; 407,61m pelo lado esquerdo, numa linha que partindo, da linha de testada forma um ângulo interno de 97º, confrontando com o Lote B2, descrito a seguir: 63,21m pelos fundos, dividido em 2 lances: sendo o 1º lance com 21,71m numa linha que partindo da anterior forma um ângulo interno de 91º, e o 2º lance com 41,50m numa linha que partindo da anterior forma um ângulo interno de 152º, ambos confrontando com Caminho Existente; 435,61m pelo lado direito, numa linha que partindo da anterior forma um ângulo de 61º e termina na linha de testada, formando um ângulo interno de 83º, confrontando com Terras da Santa Casa de Misericordia, totalizando uma área de 24.229,66m². Há uma faixa de recuo de 15,00m a partir do eixo da Avenida Abilio Augusto Tavora, situado em Comendador Soares, 3º subdistrito do 1º distrito deste Municipio, zona urbana, situado no EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL MORADA DA COLINA, o empreendimento esta enquadrado no no programa Casa Verde e Amarela GRUPO 2, que todas as unidades imobiliarias que compõem o referido empreendimento tem uso e destinação exclusivamente residencial, sendo que as unidades imobiliarias nao serão alienadas a adquirente com renda familiar superior a 10 salarios minimos, declaro ainda que tem pleno conhecimento de que o descumprimento da presente declaração implica o não enquadramento do empreendimento, de propriedade da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, sociedade empresaria limitada, sediada no municipio do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 66, Bloco 1, sala 403, Jacarepagua, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34692.778/0001-20, registrada na JUCERJA nº NIRE 33.2.1082054-1, em data de 28/08/2019, endereço eletronico ricardo@mrlengenharia.com.br, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 12 de fevereiro de 2020 do Cartório do 2º Oficio de Notas do Estado de Minas Gerais, Lº 81, fls. 126, devidamente registrada na ficha 01, sob o nº 15, da matrícula 1.911, em 10 de agosto de 2020 e averbação de desmembramento sob o Av.16 em 05 de janeiro de 2022, e Memorial de Incorporação registrado sob o R.01 em 06 de junho de 2022 na matricula 34.178. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMONIO, devidamente registrado na ficha 01 sob o R.01, junto a matricula 34.178. Nova Iguaçu, 06 de junho de 2022. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.

Av.01-34.834. CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Foi averbado na matricula 34.178, sob o nº 02, insruido com o requerimento da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, datado de 08 de março de 2022, por seus representantes legais, a CONVENÇÃO DE CONDOMINIO. Nova Iguaçu, 06 de junho de 2022. Eu, Escrevente, digitei e conferi e Eu Oficial a subscrevo.

Av.02-34.834. RETIFICAÇÃO. Por Requerimento datado de 31 de agosto de 2022 da MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, por seu representante legal, instruído com o devido documento, fica constando que o imovel objeto da presente matricula, não possui direito a vaga de garagem e que suas metragens passam a ser: terá área privativa coberta de 40,8300 metros quadrados, área de uso comum de divisão proporcional de 14,6775 metros quadrados, totalizando a área de 55,5075 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,002020811 do terreno e das coisas de uso comum. Nova Iguaçu, 07 de novembro de 2022. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, Oficial a subscrevo.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7A35D-J67K2-LARWB-X39PW

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

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Loias 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 34834 / CNM: 092353.2.0034834-41 / Recibo: 99331 / Data da Certidão: 24/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7A35D-J67K2-LARWB-X39PW

MATRÍCULA **34.834** FICHA **01v°**

Av.03-34.834. HIPOTECA MODULO I. Fica averbado na matricula 34.178, sob o n° 07, instruido com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Credito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliario com Garantia Hipotecaria e Outras Avenças, que Entre si Celebram MRV MRL RJ e Grande Rio Incorporações Ltda e Caixa Economica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº do contrato 8.7877.1583798-6, datado de 21 de dezembro de 2022, HIPOTECA do imovel. Nova Iguaçu, 01 de março de 2023. Eu, Escrevente, digitei e conferi e Eu Oficial a subscrevo.

Av.04-34.834. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com a clausula 1.2 do contrato abaixo registrado, fica cancelada portanto sem mais efeito legal a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matricula. Nova Iguaçu, 07 de junho de 2023. Eu, Escrevente, digitei e conferi, e Eu, Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEMI 51852 NDJ

R.05-34.834. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1650889-7 datado de 31 de março de 2023, MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORAÇÕES LTDA, acima qualificada, VENDEU À LUAN TEIXEIRA DA CUNHA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 09/05/2002, mecanico manutencao montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, filho de: FABIANA PROCOPIO TEIXEIRA e WALTER SANTOS DA CUNHA, e-mail: LUAZINH016TT@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade n° 321023020, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/RJ em 20/10/2020 e do CPF 194.905.027-07, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Rita Batista, 72, Campo Lindo em Seropedica/RJ., o imovel objeto da presente, pelo preço de R$ 182.056,48 (cento e oitenta e dois mil cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), a ser pago da seguinte forma: R$ 33.656,85 (trinta e tres mil seiscentos e cinquenta e seis reais e oitenta e cinco centavos) com recursos proprios, R$ 24.990,00 (vinte e quatro mil novecentos e noventa reais) do desconto complemento concedido pelo FGTS/Uniao, e R$ 126.409,63 (cento e vinte e seis mil quatrocentos e nove reais e sessenta e tres centavos) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. O comprador tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 07 de junho de 2023. Eu, Escrevente, digitei e conferi e Eu, Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEMI 51853 QRU

R.06-34.834. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 8.7877.1650889-7 datado de 31 de março de 2023, LUAN TEIXEIRA DA CUNHA, acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R$ 168.300,00 (cento e sessenta e oito mil e trezentos reais), o valor da divida é de RR$ 126.409,63 (cento e vinte e seis mil quatrocentos e nove reais e sessenta e tres centavos) correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R$ 698,01 (seiscentos e noventa e oito reais e um centavo), vencendo-se a primeira no dia 25/04/2023, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as clausulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 07 de junho de 2023. Eu, Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EEMI 51854 CYM

---

continua na ficha 02

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

Nova Iguacu 04 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Fabio Jabur Tavares de Souza
OFICIAL
Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguacu / RJ
E-mail: cartorio04ni@gmail.com
Telefone: (21)3900-6602

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 34834 / CNM: 092353.2.0034834-41 / Recibo: 99331 / Data da Certidão: 24/09/2026.

MATRÍCULA 34.834 | FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Av.07-34.834. HABITE SE. Fica averbado na matrícula 34.178, sob o nº 10, instruído com o requerimento datado de 09 de julho de 2025, assinado por seus representantes legais, instruído com a Certidão de Habite se nº 572/2025, datado de 30/06/2025, legalizado pelo processo nº 2021/030469, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Jorge Luis Affonso, prenotado sob o nº 60.514, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado, tendo como número de entrada do condomínio nº 3.773. Nova Iguaçu, 07 de agosto de 2025. Eu, ,Escrevente, digitei e conferi. E eu, Oficial a subscrevo.

Av.08-34.834. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Na qualidade de credora fiduciária, já qualificada, através do Ofício nº 658139/2026 de 02 de Janeiro de 2026, prenotado sob o nº 61.800 e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado "negativo" hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº 9.514/97, a Intimação via edital do devedor fiduciante LUAN TEIXEIRA DA CUNHA, já qualificado, publicados em 13/05/2026, 14/05/2026, 15/05/2026, para purga da mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal. Nova Iguaçu, 03 de Agosto de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFEC 42580 JTK

Av.09-34.834. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 31 de Agosto de 2026, prenotado sob o nº 64.919, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.06 desta matrícula. Nova Iguaçu, 24 de Setembro de 2026. Eu, , Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFEU 13870 UCP

Av.10-34.834. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 31 de Agosto de 2026, por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 64.919, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte do devedor fiduciante, LUAN TEIXEIRA DA CUNHA, acima qualificado. O imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2026/002827 em 18/08/2026, no valor de R$7.958,55 (Valor do Laudo Fiscal: R$265.000,00). Inscrição Municipal nº 957761. Nova Iguaçu, 24 de Setembro de 2026. Eu, ,Escrevente, digitei e conferi. E eu, , Oficial a subscrevo.
SELO ELETRONICO: EFEU 13871 CHC

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7A35D-J67K2-LARWB-X39PW

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