Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

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

N.º CNM nº. 088971.2.0059057-67

Itaboraí, 01 de Abril de 2024

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL de 0,004806379** do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, remida à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m2, localizada em TRÊS PONTES, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "2A.2", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A5, distante à 265,47m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3.1", passando pelo marco "3", ao norte, pelo lado da frente, medindo 36,75m em dois seguimentos: o primeiro do marco "2A.2" até o marco "3", medindo 0,48m com azimute de 58°50'12", o segundo do marco "3" até o marco "3.1", medindo 36,27m com azimute de 68°50'22", todos confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3.1" até o marco "3.1A", a leste, pelo lado direito, medindo 317,41m com azimute de 176°06'26", confrontando com a Gleba 5-A4, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1E", passando pelos marcos "3.1B", "3.1C" e "3.1D, ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 45,73m em quatro segmentos: o primeiro do marco "3.1A" até o marco "3.1B", medindo 25,07m com azimute de 266°03'56", o segundo do marco "3.1B" até o marco "3.1C", medindo 6,53m em curva subordinado a um raio de 6,00m, o terceiro do marco "3.1C" até o marco "3.1D", medindo 8,83m em curva subordinado a um raio de 22,00m, e o quarto do marco "3.1D" até o marco "3.1E", medindo 5,30m em curva subordinado a um raio de 6,00m; segue do marco "3.1E" até o marco "2A.2", passando pelo marco "2A.2A", a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 293,31m em dois segmentos: o primeiro do marco "3.1E" até o marco "2A.2A", medindo 286,80m com azimute de 356°03'56", o segundo do marco "2A.2A" até o marco "2A.2" (inicial), medindo 6,51m em curva subordinado a um raio de 6,00m, todos confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 693,20 metros- fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 101 do Bloco nº 03,** no Pavimento Térreo, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, e dois quartos e área privativa descoberta - com a área privativa coberta de: 41,4200m2, área descoberta de 10,1300m2; área de uso comum de: 59,5566m2, totalizando área real total de 111,1066m2, com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão com localização indeterminada, para guarda de seus automóveis - integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o nº 07, em 01/02/2019, na matrícula nº 49.122, 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. **Enquadramento do PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o nº 08, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **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 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **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 da incorporação imobiliária, 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 49.122**; 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 09/11/2018, às folhas 002/004, do livro nº 698, ato nº 001 e escritura pública declaratória de rerratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro nº 698, ato nº 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e **registrada sob nº 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula nº 49.122. Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de

continua no verso...

Substituta

Valide aqui
este documento

drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 02, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A5-1, objeto da matrícula nº 50.340, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A2, objeto da matrícula nº 49.121, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 04, em 09/112018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A1, objeto da matrícula nº 49.120, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122. **Renovação das certidões**, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula nº 49.122; **Abairramento,** conforme averbação nº 13, na mesma matrícula nº 49.122 em 06/02/2023. **Remissão de Foro,** para que fique constando que a área de terras objeto desta matricula foi remida através do Decreto 10/2019, em seu artigo 4°, caput, na qual o proprietário adquiriu o domínio direto, passando a ser pleno proprietário do imóvel - conforme **averbação nº 14, na mesma matrícula nº 49.122 em 06/02/2023. O imóvel objeto desta foi pela proprietária e incorporadora, dado, em primeira e especial hipoteca,** transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e ao Apartamento a ser construído, identificado por Apartamento nº 101 do Bloco 03, integrante do Condomínio Residencial Pedra do Sol, à credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04 e inscrita no CNPJ.nº 00.360.305/0001-04. Devedora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20; e Construtora: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 - conforme **registro nº 12, em 02/08/2022, na mesma matrícula nº 49.122**. A Escrevente: (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

Av. 01 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 01/04/2024 - Prot. 122.105 em 08/03/2024 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1885612-4, assinado pelas partes contratantes em 05/01/2024, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 12 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), conforme item 1.5 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato: R$ 663,06; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R$ 4,86; Selo de Fiscalização: R$ 3,45; lei 3217/99 (20%): R$ 132,61; lei 4664/05 (5%) R$ 33,15; lei 111/06 (5%) R$ 33,15; lei 6281/12 (6%) R$ 39,78; PMCMV R$ 13,36; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 33,15; Totalizando: R$ 956,57. A Escrevente: (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

Liliane Câmara Cristophori Peixoto
Tabeliã Substituta
Mat.: 94/05263

SELO: EAST 93325 OBF

Continuação na ficha n.º_____

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

N.º **CNM nº. 088971.2.0059057-67**

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0059057-67

R. 02 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 01/04/2024 - Prot. 122.105 em 08/03/2024 - COMPRA E VENDA - Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1885612-4, assinado pelas partes contratantes em 05/01/2024, apresentado para registro de forma eletrônica, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO**, brasileira, solteira e declara não manter união estável, agente administrativa, nascida em 17/05/2001, filha de Roberta Ribeiro da Conceição, portadora da Carteira de Identidade nº 21624485, expedida pela DETRAN/RJ em 13/06/2019, inscrita no CPF/MF sob o nº. 135.496.997-94, com endereço eletrônico: maria.eduarda@hotmail.com, residente e domiciliada na Estrada João de Abreu, nº 214, Monjolos, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais), a ser pago da seguinte forma: R$ 133.040,45 (cento e trinta e três mil, quarenta reais e quarenta e cinco centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R$ 48.859,55 (quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), através do valor dos recursos próprios; R$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R$ 26.100,00 (vinte e seis mil e cem reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. O ITBI foi pago através da guia nº. 00227/2024, no valor de R$ 5.209,20, no Banco Itaú em 22/02/2024. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nsº 01560.24.03.11.24.324, 01560.24.03.11.39.315, datadas de 15/02/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 03d6. 4f35. fa6d. b18c. 5bc6. ce8d. 045f. d0ce. 63e4. bd09; datada de 11/03/2024; f72f. 8c5f. 0ec3. 208c. d731. 81e9. 91c6. 6915. 33c2. 9277, datada de 01/04/2024, ambas de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 4,86; Distribuição: R$ 57,21; Distribuição por pessoa R$ 1,29; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R$ 29,39; Selo de Fiscalização: R$ 3,45; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R$ 58,70; Guias/PMI R$ 10,48; PMCMV R$ 22,13; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 55,52; Totalizando: R$ 1.277,08. A Escrevente: (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Liliane Camilo Rodrigues Pessoa
Serventia Substituta
Mat./94/12203

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

SELO: EAST 93326 HHP

R. 03 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 01/04/2024 - Prot. 122.105 em 08/03/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1885612-4, assinado pelas partes contratantes em 05/01/2024, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pela atual proprietária, já qualificada, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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$ 133.040,45 (cento e trinta e três mil, quarenta reais e quarenta e cinco centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 212.340,00 (duzentos e doze mil, trezentos e quarenta reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização:

continua no verso...

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

31/01/2025; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.) 5,00; Efetiva % (a.a.) 5,1161; Nominal e Efetiva % (a.m.) 0.4167; 9- Encargos (Parcelas) 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$ 671,43; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguro MIP e DFI: R$ 26,44; 9.1.5- Total: R$ 697,87; 10- Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 06/02/2024; 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): Tarifa de Administração: R$ 4.384,50, Diferencial na Taxa de Juros: R$ 16.200,37; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, Comprovada: R$ 2.326,30, Não Comprovada: R$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, 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. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nsº 01560.24.03.11.24.324, 01560.24.03.11.39.315, datadas de 15/02/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 03d6. 4f35. fa6d. b18c. 5bc6. ce8d. 045f. d0ce. 63e4. bd09; datada de 11/03/2024; f72f. 8c5f. 0ec3. 208c. d731. 81e9. 91c6. 6915. 33c2. 9277, datada de 01/04/2024, ambas de resultados negativos.. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 4,86; Distribuição: R$ 57,21; Distribuição por pessoa R$ 1,29; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R$ 29,39; Selo de Fiscalização: R$ 3,45; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R$ 58,70; Guias/PMI R$ 10,48; PMCMV R$ 22,13; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 55,52; Totalizando: R$ 1.277,08. A Escrevente: (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Liliane Carneira Christiano Pereira
Tabeliã Substituta
Mat.: 94/16263

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

SELO: EAST 93327 QQX

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124344 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124345 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124346 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125227 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125231 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125232 em 13/12/24

Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora, datado de 14/01/2025, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 200 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **APARTAMENTO 101** do **BLOCO 03**: com área privativa de 41,42m2; área comum de 8,77m2; área total de 50,19m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 206022, inscrição predial nº. 67604, averbado desde 24/05/2024, e Habite-se nº. 069/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ, em 01/04/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 423/2025: Isento. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEXQ 95172 FLA

Andréa Veras Valença
Tabeliã Substituta
Mat. 94/14610

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127164 em 25/06/25
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127188 em 27/06/25

Continuação na ficha n.º_____

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

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

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 25/07/2025 - Prot. 127.188 em 27/06/2025 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A., foi procedido o registro da **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL,** conforme o **registro nº. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93** (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. **SELO: EEYV 82829 FDS.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 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.- - - - - -

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 13/08/2025 - Prot. 127.164 em 25/06/2025 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e demais documentos necessários, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL,** encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002202-72, no Livro 3 (Registro Auxiliar), em 13/08/2025 no Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R$ 12,40; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 0,14; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R$ 26,03; Selo de Fiscalização: R$ 2,88; lei 3217/99 (20%) R$ 7,71; lei 4664/05 (5%) R$ 1,93; lei 111/06 (5%) R$ 1,93; lei 6281/12 (6%) R$ 2,30; PMCMV R$ 0,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 1,93; Totalizando: R$ 58,01. **SELO: EEZF 87313 HEY.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - 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.- - - - - - - - - - - - - - - -

Av. 07 - CNM n.º 088971.2.0059057-67 em 27/07/2026 - Prot. 128.974 em 13/11/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício n.º 644149/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 09/12/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias 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 n.º 03 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 à devedora fiduciante Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 286423/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Dona Bela, Apartamento 101 do Bloco 03 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ, CEP: 24809-172, a 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 n.º 286423/2025, datado de 12/12/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54391, 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. MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO, a saber: 1) - No dia 22/12/2025 às 12h30min, cheguei no endereço indicado, porém não encontrei a Sra. MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) - No dia 06/01/2026 às 12h56min, retornei ao endereço indicado, porém novamente não encontrei a Sra. MARIA EDUARDA

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

RIBEIRO DA CONCEIÇÃO, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um novo aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 13/01/2026 às 12h09min, retornei ao endereço indicado pela terceira vez, sendo recebido pelo Sr. Maylon (Porteiro) com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que, no referido endereço, não há funcionário autorizado a receber intimação Extrajudicial, razão pela qual deixei de proceder a intimação da Sra. MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO A, de forma pessoal, pois a Notificada encontra-se, em lugar inacessível ao Notificador, devido ao controle de acesso do referido endereço, conforme Lei n.º 14.711/23, Art. 26, § 4º - C - II. Itaboraí, 13 de Janeiro de 2026. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 13/01/2026; **2)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 286425/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n.º 286425/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 176 585 BR; Destinatário: Maria Eduarda Ribeiro da Conceição; Endereço: Rua Dona Bela, Apartamento 101, Bloco 03, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ, CEP: 24809-172; Unidade de Entrega: AC Itaboraí - Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1.a 01/04/2026 às 13:37h / 2.a 02/04/26 às 12:39h / 3.a 06/04/26 às 14:54h; Motivo de devolução: Ausente 3x. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 286424/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n.º 286424/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 162 913 BR; Destinatário: Maria Eduarda Ribeiro da Conceição; Endereço: Estrada João de Abreu, n.º 214, Monjolos, São Gonçalo/RJ, CEP: 24723-190; Unidade de Entrega: CDD Alcântara - São Gonçalo/RJ; Motivo de devolução: Endereço Insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 286422/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Estrada João de Abreu, n.º 214, Monjolos, São Gonçalo/RJ, CEP: 24723-190, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - Outorgado(s): Maria Eduarda Ribeiro da Conceição - CERTIFICO e dou fé que, procedendo em 1ª diligência, no dia 19/12/2025(sexta-feira) às 09h00, dirigi-me até ao endereço mencionado como "Estrada João de Abreu, 214 - Monjolos - São Gonçalo/RJ", sendo que, ao chegar pude constatar que tratava-se de um condomínio, e que o endereço informado não possui bloco nem apartamento, no entanto, busquei informações, sendo recebido na portaria por uma pessoa que se apresentou como síndica do condomínio, Sra. Liliane Pereira, a qual me informou que consultaria no sistema e no histórico de moradores do condomínio, e posteriormente me retornaria o contato via whatsapp, no entanto, não houve retorno. Dado o insucesso da notificação em face do endereço encontrar-se incompleto ou incorreto, dou a presente por NEGATIVA. São Gonçalo, 19 de Dezembro de 2025. (a) Ronan Macedo Nascimento - Escrevente - Matrícula 94/15.097 - 1º Ofício de São Gonçalo". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

19/12/2025; **5)** Conforme §4º-B do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, foi procedida a notificação por E-MAIL, com finalidade de notificar a devedora fiduciante Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, através do endereço eletrônico informado no contrato de aquisição, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF. Devedora: Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, E-mail: ribeiroeeduarda@gmail.conm, encaminhado em 16/04/2026 às 16:09h; Resultado: Não teve resposta. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **6)** Conforme §4º-B do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, foi procedida a notificação por E-MAIL, com finalidade de notificar a devedora fiduciante Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, através do endereço eletrônico informado no contrato de aquisição, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF. Devedora: Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, E-mail: maria.eduarda@hotmail.com, encaminhado em 21/05/2026 às 11:57h; Resultado: Não teve resposta. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e **7)** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: à Maria Eduarda Ribeiro da Conceição, sendo procedidas as publicações n.º 1895/2026 em 02/07/2026; n.º 1896/2026 em 03/07/2026; e n.º 1897/2026 em 06/07/2026, todas do sítio www.registrodeimoveis.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 516/2026: Valor do ato R$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R$ 53,06; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R$ 29,74; Selo de Fiscalização: R$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R$ 80,15; lei 4664/05 (8,5%) R$ 34,06; lei 111/06 (8,5%) R$ 34,06; lei 6281/12 (6%) R$ 24,04; FUNPGALERJ (1%): R$ 4,00; FUNPGT (1%): R$ 4,00; FUNDAC (1%): R$ 4,00; PMCMV R$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 20,03; Totalizando: R$ 619,64. **SELO: EFDP 92354 XSW**. Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. - - - - - - - - - - - - -

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 16/09/2026 - Prot. 132.480 em 08/09/2026 - ERRO EVIDENTE - Ao conferir o registro acima de nº. 02, verificou-se constar de forma incorreta o número da Carteira de Identidade da devedora fiduciante. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da Lei nº 6.015/73, para que passe constar, conforme o Contrato de Compra e Venda que instruiu o referido registro acima de nº. 02, que a devedora fiduciante MARIA EDUARDA RIBEIRO DA CONCEIÇÃO é **portadora da Carteira de Identidade nº. 216244285, expedida pelo DETRAN/RJ**, e não como o mencionado, permanecendo inalterados todos os demais termos constantes na matrícula. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Isento. **SELO: EFEK 21221 VNC.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Lisiane Câmara Cristophori Peixoto - Matrícula n.º 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137.

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 16/09/2026 - Prot. 132.480 em 08/09/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único, juntamente com a guia de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, averba-se para que passe a constar as seguintes informações referentes ao imóvel objeto desta matrícula: **atualmente localizado na Rua Dona Bela, s/nº, em Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº. 206022-001, CEP: 24.809-230.** Emolumentos e custas: Isento -

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFEK 21222 RPL.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Lisiane Câmara Cristophori Peixoto - Matrícula n.º 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. -

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 16/09/2026 - Prot. 132.480 em 08/09/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento datado de 02/09/2026, juntamente com o Ofício n.º 644149/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 datado de 08/09/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, **e** a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 01684/2026, no valor de R$ 5.511,39, pago na Caixa Econômica Federal em 24/08/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º 07, 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 n.º 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R$ 200.051,56 (duzentos mil, cinquenta e um reais e cinquenta e seis centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 18,44; Selo de Fiscalização: R$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R$ 8,58; FUNPGT (1%): R$ 8,58; FUNDAC (1%): R$ 8,58; PMCMV R$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 42,90; Totalizando: R$ 1.317,72. A Oficial Substituta: Lisiane Câmara Cristophori Peixoto - Matrícula n.º 94/6263. **SELO: EFEK 21223 MCI.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. -

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0059057-67 em 16/09/2026 - Prot. 132.480 em 08/09/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento datado de 02/09/2026, juntamente com o Ofício n.º 644149/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 datado de 08/09/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n.º 10 nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.º 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 18,44; Selo de Fiscalização: R$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R$ 8,58; FUNPGT (1%): R$ 8,58; FUNDAC (1%): R$ 8,58; PMCMV R$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 42,90; Totalizando: R$ 1.317,72. **SELO: EFEK 21224 MZZ.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Lisiane Câmara Cristophori Peixoto - Matrícula n.º 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
ri digital | 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/43FLU-G9QJC-QSFG3-ADSWF

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei n° 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 n° 088971.2.0059057-67, 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 **dezessete dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis (17/09/2026) às 09:06.** Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula n° 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Lisiane Câmara Cristóphori Peixoto, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/6263, 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 516/2026 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R$124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 8,5%	R$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R$ 2,48
ISS - 5%	R$ 6,20
Selo de Fiscalização	R$ 3,27
Valor Total	**R$ 193,08**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEK 21729 KHG

Consulte a validade do selo em:
https://www.w w 4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

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