



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

CNM nº. 088971.2.0058053-72

N.º

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ  
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0058053-72

MATRÍCULA

1

Itaboraí, 09 de Novembro de 2023

**Imóvel:** FRAÇÃO IDEAL de 0,004415009 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 11.843,10m<sup>2</sup>, 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 segmentos: 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 202 do Bloco nº 02**, no 2º Pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, e dois quartos - com a área privativa coberta de: 41,4200m<sup>2</sup>, área de uso comum de: 44,2428m<sup>2</sup>, totalizando área real total de 85,6628m<sup>2</sup>, 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 drenagem (desague de águas pluviais), numa

continua no verso...



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





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0058053-72

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 09/11/2018, 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.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 matrícula foi remida através do Decreto 10/2019, em seu artigo 4º, 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 202 do Bloco 02, 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 Brasil Paranhos* (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

*Andréa Veras Vazquez*  
Tabelião Substituto  
Mat.: 94/14610

**Renata Brasil Paranhos**  
Escrevente  
Mat. 94/15504

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 120.770 em 15/12/23

**Av. 01 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 em 15/12/2023 - Prot. 120.770 em 01/11/2023 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme 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 - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1805914-3, assinado pelas partes em 29/09/2023, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 12 na matrícula nº. 49.122 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Valor do ato: R\$ 633,19; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,64; lei 3217/99 (20%): R\$ 126,63; lei 4664/05 (5%) R\$ 31,65; lei 111/06 (5%) R\$ 31,65; lei 6281/12 (4%) R\$ 25,32; PMCMV R\$ 12,75; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 31,65; Seló de Fiscalização: R\$ 3,31; Totalizando: R\$ 900,79. O Escrevente:

*Moisés Antas de Abreu*  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/21300

Continuação da Matrícula na ficha nº. 002



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

N.º  
CNM nº. 088971.2.0058053-72

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ  
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0058053-72

FICHA

2

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0058053-72

CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Venas Valença

Tabela Substituta

Mat. 94/21.300

SELO: EEPS 82577 OHF

R. 02 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 em 15/12/2023 - Prot. 120.770 em 01/11/2023 - COMPRA E VENDA - Conforme 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 - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1805914-3, assinado pelas partes em 29/09/2023, apresentado para registro de forma eletrônica, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a ADRIANO GOMES AUGUSTO, brasileiro, divorciado, ajudante de produção, nascido em 01/01/2001, filho de Zelaine Gomes Correa e de Ederval Macedo Augusto, portador da Carteira de Identidade nº. 30.436.242-9, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/01/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº. 197.083.337-86, com endereço eletrônico: adriano@gmail.com, residente e domiciliado na Avenida Presidente Medici, Quadra 117, Lote 20, Visconde, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 193.346,59 (cento e noventa e três mil trezentos e quarenta e seis reais e cinquenta e nove centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 126.067,42 (cento e vinte e seis mil sessenta e sete reais e quarenta e dois centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 28.876,22 (vinte e oito mil oitocentos e setenta e seis reais e vinte e dois centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 4.391,95 (quatro mil trezentos e noventa e um reais e noventa e cinco centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 34.011,00 (trinta e quatro mil e onze reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 3.936,95 (três mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e cinco centavos). O ITBI foi pago através da guia nº. 01999/2023, no valor de R\$ 4.842,42, no Banco Itaú em 26/10/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.12.15.46.162 e 01560.23.12.15.34.172, datadas de 15/12/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 436c. 6323. 02c9. 685b. aa3c. d15e. 0022. 0ddd. 8cc5. 74d0; 3469. fca2. 5960. 1ced. 6762. b2a1. 35e9. fe9c. 95c9. 7bc4, datadas de 15/12/2023, de resultados negativos. EMITIDA A DOI. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Distribuição: R\$ 53,85; Distribuição por pessoa R\$ 1,21; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 56,14; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; PMCMV R\$ 22,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; Totalizando: R\$ 1.317,59. O Escrevente: (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Moisés Antas de Abreu  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/21300

Andréa Venas Valença

Tabela Substituta

Mat. 94/21.300

SELO: EEPS 82578 DNZ

R. 03 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 em 15/12/2023 - Prot. 120.770 em 01/11/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme 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 - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1805914-3, assinado pelas partes em 29/09/2023, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificada, alienado em garantia fiduciária, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de terreno e construção

continua no verso...



Valide aqui  
este documento

CNM: 088971.2.0058053-72

Continuação da Matrícula

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\$ 126.067,42 (cento e vinte e seis mil sessenta e sete reais e quarenta e dois centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 189.880,00 (cento e oitenta e nove mil oitocentos e oitenta reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/Legalização: 31/01/2025; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 4,5000; Efetiva % (a.a.): 4,5939; Nominal % (a.m.): 0,3743; Efetiva % (a.m.): 0,3750; 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\$ 596,62; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 27,48; 9.1.5- Total: R\$ 624,10; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/11/2023; 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\$ 18.002,56; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Adriano Gomes Augusto, Comprovada: R\$ 1.584,00, Não Comprovada: R\$ 500,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Adriano Gomes Augusto, 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 nº. 01560.23.12.15.46.162 e 01560.23.12.15.34.172, datadas de 15/12/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 436c. 6323. 02c9. 685b. aa3c. d15e. 0022. 0ddd. 8cc5. 74d0; 3469. fca2. 5960. 1ced. 6762. b2a1. 35e9. fe9c. 95c9. 7bc4, datadas de 15/12/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Distribuição: R\$ 53,85; Distribuição por pessoa R\$ 1,21; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 56,14; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; PMCMV R\$ 22,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; Totalizando: R\$ 1.317,59. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/21300  
**SELO: EEPS 82579 OVF**  
*Andréa Veras Valença*  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/14610

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.344 em 27/09/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.345 em 27/09/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.346 em 27/09/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.227 em 13/12/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.234 em 13/12/24  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.232 em 13/12/24

Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 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 202** do **BLOCO 02**: com área privativa de 41,42m<sup>2</sup>; área comum de 8,10m<sup>2</sup>; área total de 49,52m<sup>2</sup>, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 205999, inscrição predial nº. 67581, 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* (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* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

**SELO: EEXQ 95159 SED**  
*Andréa Veras Valença*  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/14610

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.164 em 25/10/25  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.188 em 27/10/25

Continuação na ficha nº.

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0058053-72

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 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 82816 FGU**. 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. 088971.2.0058053-72 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 87300 HRQ**. 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 nº. 088971.2.0058053-72 em 25/03/2026 - Prot. 128.976 em 13/11/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 644154/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 09/12/2025, assinados 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 nº. 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 ao devedor fiduciante Adriano Gomes Augusto, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 286374/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Adriano Gomes Augusto, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 286374/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 163 088 BR; Destinatário: Adriano Gomes Augusto; Endereço: Rua Dona Bela, Bl 02 Apt 202, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, CEP: 24809-172 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: - ; Tentativas de Entrega: 1ª 19/12/25 às 11:39h; 22/12/25 às 15:03h; 3ª 23/12/25 às 12:21h; Motivo da Devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 286372/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Avenida Presidente Medici, Quadra 117, Lote 20, Visconde, Itaboraí/RJ 24875045 / Rua Dona Bela, Bl 02, Apt 202, Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ 24809-172,

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0058053-72

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 nº 286372/2025, datado de 12/12/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54401, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. ADRIANO GOMES AUGUSTO, a saber: 1) - No dia 06/01/2026 às 13h03min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja, "R DONA BELA, BL-02 AP 202, COND RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, TRES PONTES ITABORAI RJ 24809172", sendo recebido pelo Sr. Maylon (Porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. ADRIANO GOMES AUGUSTO, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - Me dirigi ao segundo endereço indicado no dia 06/01/2025 às 15h18min e procurei Notificar o Sr. ADRIANO GOMES AUGUSTO, todavia constatei nos arredores do segundo endereço ou seja: "AVENIDA PRESIDENTE MEDICI, QUADRA 117, LOTE 20, VISCONDE, ITABORAÍ/RJ, 24875045", muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer o Sr. ADRIANO GOMES AUGUSTO, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se em lugar inacessível. Itaboraí, 06 de Janeiro de 2026. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 06/01/2026; 3- Conforme Ofício Eletrônico nº. 286373/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Adriano Gomes Augusto, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 286373/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/12/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 163 091 BR; Destinatário: Uilton Oliveira da Silva; Endereço: Avenida Presidente Medici, Quadra 117, Lote 20, Visconde - CEP: 24875-045 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: - ; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 4- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: o devedor fiduciante Adriano Gomes Augusto, sendo procedidas as publicações nº. 1808/2026 em 25/02/2026; nº. 1809/2026 em 26/02/2026; e nº. 1810/2026 em 27/02/2026, todas do sítio [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br). Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", sendo que o referido devedor fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/26: 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\$ 80,13; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 34,05; lei 111/06 (8,5%) R\$ 34,05; lei 6281/12 (6%) R\$ 24,03; PMCMV R\$ 8,00; FUNPGALERJ (1%): R\$ 3,99; FUNPGT (1%): R\$ 3,99; FUNDAC (1%): R\$ 3,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 20,03; Totalizando: R\$ 619,56. **SELO: EFBT 03467 QYV**. 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. 08 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 em 24/07/2026 - Prot. 131.786 em 17/07/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Provimento CNJ



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0058053-72

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, CEP: 24.809-230.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFCJ 91274 NYP.** 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. 09 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 em 24/07/2026 - Prot. 131.786 em 17/07/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº 644154/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 07/07/2026 e 16/07/2026, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00764/2026, no valor de R\$ 4.911,20, paga na Caixa Econômica Federal em 01/07/2026, averba-se, com base na averbação acima de nº. 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 nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 196.043,97 (cento e noventa e seis mil, quarenta e três reais e noventa e sete centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 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\$ 18,45; 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\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFCJ 91275 WNC.** 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. 10 - CNM nº. 088971.2.0058053-72 em 24/07/2026 - Prot. 131.786 em 17/07/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº 644154/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 07/07/2026 e 16/07/2026, respectivamente, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 09 nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 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\$ 18,45; 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\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFCJ 91276 TAA.** 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. - - - - -



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





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R59MF-9HTXC-7BBCH-A4AMR>

Certidão de Inteiro Teor

**CERTIFICO** que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 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 nº 088971.2.0058053-72, 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 **vinte e sete dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis (27/07/2026) às 14:01**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, 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  
**EFDP 92055 SDW**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>