



Valide aqui  
este documento

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

## CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 21.878 / Matrícula: 12.961 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0012961-06 / Recibo: 0002856/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 14 de dezembro de 2022. **IMÓVEL URBANO: Apartamento 403, Bloco 9A, com vaga de garagem nº 252, descoberta e livre, integrante do Condomínio Residencial Parque Abrolhos, situado na avenida Presidente Vargas, nº 415/445, nesta cidade, no 1º Subdistrito do 1º Distrito Municipal;** com área total de 86,9430 metros quadrados, área privativa coberta de 41,8500 metros quadrados, área real de estacionamento de 12,5000 metros quadrados, área de uso comum de 32,5930 metros quadrados e, fração ideal de 0,002744772 do empreendimento; inscrição municipal nº 198.445. **PROPRIETÁRIA: MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.675.295/0001-48, com sede na Avenida Alberto Lamego, 260/298, parte B, Vila Rainha, nesta cidade. Adquirido, em maior porção, da PALMEIRA DO VALE EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO 2 SPE LTDA., por meio da escritura de compra e venda, lavrada em 24 de outubro de 2016, nas Notas do Cartório do 1.º Ofício de Notas e Registro Civil da Comarca de Uruburetama/CE. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 4.056-A, à ficha 01, do Registro Geral, datado em 05.02.2015, desta 5.ª Circunscrição Territorial. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina.

**Av.1/12.961** – Campos dos Goytacazes (RJ), 14 de dezembro de 2022 (Protocolo n.º 20.125, de 22.11.2022, tendo cumprido as exigências em 29.11.2022). Nos termos do artigo 661, parágrafo 2.º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado **que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$189,60, na seguinte proporção: R\$134,41 referente ao ato; R\$26,88 referente aos 20% (FETJ); R\$6,72 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$6,72 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$5,37 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$2,43 referente aos 2% (PMCMV); R\$7,07 referente ao ISS. Recibo n.º 0009228/22.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 48972 CEF.**

**R.2/12.961 – COMPRA E VENDA.** Campos dos Goytacazes (RJ), 14 de dezembro de 2022 (Protocolo n.º 20.125, de 22.11.2022, tendo cumprido as exigências em 29.11.2022). Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – recursos do FGTS n.º 8.7877.1536735-1, datado de 24 de outubro de 2022, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA., anteriormente qualificada, transmitiu a **PATRICK CAROLINO DA COSTA**, brasileiro, nascido em 15.05.1994, filho de SILVANA DOS SANTOS CAROLINO e ELIECIO HIGINO DA COSTA, solteiro, não convivente em união estável, mecânico, carteira de identidade n.º28.258.441-6, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 30.08.2022, inscrito no CPF sob o n.º160.130.237-19, residente e domiciliado na rua Doutor João e Maria, nº1.049, Parque João Maria, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$168.600,00 (cento e sessenta e oito mil e seiscentos reais). Guia de ITBI n.º 155.384. Foi emitida a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias. Foram realizadas as consultas ao BIB e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.346,86, na seguinte

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJN4L-VEXBV-5L3HX-376E9>

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

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

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

proporção: R\$953,76 referente ao ato; R\$190,75 referente aos 20% (FETJ); R\$47,68 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$47,68 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$38,15 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$18,64 referente aos 2% (PMCMV); R\$50,20 referente ao ISS. Recibo n.º 0009228/22.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979 subscreve e assina. **SELO – EEIC 48973 MOQ.**

**R.3/12.961 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Campos dos Goytacazes (RJ), 14 de dezembro de 2022 (Protocolo n.º 20.125, de 22.11.2022, tendo cumprido as exigências em 29.11.2022). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/12.961 supra**, o proprietário PATRICK CAROLINO DA COSTA, acima qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF; sendo o valor total da dívida de R\$78.936,51 (setenta e oito mil, novecentos e trinta e seis reais e cinquenta e um centavos), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de doze (12) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 25.11.2022, no valor de R\$443,35 (quatrocentos e quarenta e três reais e trinta e cinco centavos), taxa de juros anual nominal de 5,00% e, efetiva de 5,1161%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R\$177.800,00 (cento e setenta e sete mil e oitocentos reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular que fica arquivado nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.003,25, na seguinte proporção: R\$710,51 referente ao ato; R\$142,10 referente aos 20% (FETJ); R\$35,52 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$35,52 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$28,42 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$13,78 referente aos 2% (PMCMV); R\$37,40 referente ao ISS. Recibo n.º 0009228/22.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 48974 JKM.**

**Av.4/12.961 – HABITE-SE.** (Protocolo n.º 23.215, de 09.04.2024). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” n.º 172/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura em 11.07.2023, consigna-se que o imóvel acima matriculado **se encontra com a obra devidamente concluída** de acordo com o projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana, em 27.07.2016, planta n.º 426, através do processo n.º 2090 de 17.04.2015; inscrição imobiliária n.º 253.212. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ n.º 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13430 TWX.**

**Av.5/12.961 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** (Protocolo n.º 23.387, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na avenida Presidente Vargas, n.º 415/445, nesta cidade, encontra-se registrada sob o número 1.202, ficha 01, datada em 30.04.2024, do Livro 3-Auxiliar, nesta Quinta (5ª) Circunscrição Territorial. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 11 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ n.º 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13431 UWZ.**

**Av.6/12.961 – INTIMAÇÃO NEGATIVA.** (Protocolo n.º 25.208, de 29.01.2025). Conforme Ofício n.º 561802/2025, datado em 28 de janeiro de 2025, consigna-se a: **1) INTIMAÇÃO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJN4L-VEXBV-5L3HX-376E9>



Valide aqui  
este documento

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

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

**NEGATIVA** do devedor fiduciante PATRICK CAROLINO DA COSTA, acima qualificado, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, Apartamento nº 403, Bloco 9A, Parque Pecuária, nesta cidade, nas datas de 06.02.2025 às 09:20h, 13.02.2025 às 13:30h e 18.02.2025 às 16:11h; e a **2) INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante PATRICK CAROLINO DA COSTA, acima qualificado, no endereço: rua Doutor João Maria, nº 1.049, Parque João Maria, nesta cidade, nas datas de 20.02.2025 às 14:40h, 25.02.2025 às 10:00h e 27.02.2025 às 13:31h; por diligências realizadas pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 19 de março de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWX 98519 LNP.**

**Av.7/12.961 - INTIMAÇÃO POR EDITAL.** (Protocolo nº 25.867, de 23.05.2025). Por requerimento da parte interessada, assinado em 02 de julho de 2025, consigna-se as publicações das **INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editais publicados: nº 1581/2025, em 31.03.2025; nº 1582/2025, em 01.04.2025; nº 1583/2025, em 02.04.2025; uma vez que o devedor se encontra em lugar ignorado, incerto e não sabido, cumprindo o que determina o artigo 26, parágrafo 4º da Lei 9514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 13 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEXH 32244 BDF.**

**Av.8/12.961 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº 25.867, de 23.05.2025). Nos termos do requerimento datado de 02 de julho de 2025, consigna-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima matriculado, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, em virtude da não purgação da mora pela devedora fiduciante, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97; pelo valor declarado de R\$184.191,88 (cento e oitenta e quatro mil, cento e noventa e um reais e oitenta e oito centavos) e avaliação fiscal de R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Guia de ITBI nº 170.617. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 13 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32246 TUX.**

**Av.9/12.961 - CANCELAMENTO DE ÔNUS.** (Protocolo nº 25.867, de 23.05.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 02 de julho de 2025, pelo representante legal da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/12.961** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 12 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEXH 32247 KLO.**

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BJN4L-VEXBV-5L3HX-376E9>



Valide aqui  
este documento

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

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

(FUNPERJ), R\$6,51 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,17 referente aos 2% (PMCMV), R\$5,72 referente ao ISS e R\$2,87 referente ao selo eletrônico. Rodolfo Ribeiro Manhães - Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968, digitou e conferiu.

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

Campos dos Goytacazes-RJ, 13 de junho de 2025.  
assinatura digital

**Rodolfo Ribeiro Manhães**  
Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/19968



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEXH 32249 OPR  
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/BJN4L-VEXBV-5L3HX-376E9>