



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 22.440 / Matrícula: 12.756 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0012756-39 / Recibo: 0004659/2025.

Campos dos Goytacazes (RJ), 16 de setembro de 2022. **IMÓVEL URBANO: apartamento 401 do bloco 10B, com vaga de garagem n.º 196, descoberta e livre, integrante do Residencial PARQUE ABROLHOS, situado na Avenida Presidente Vargas, 415/445, no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município, 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 n.º 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 Lamago, 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.1/12.756** – Campos dos Goytacazes (RJ), 16 de setembro de 2022 (Protocolo 19.559 de 29.08.2022, tendo cumprido as exigências em 13.09.2022). 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 0006877/22.002. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEEQ 54442 XYB.**

**R.2/12.756 – COMPRA E VENDA.** Campos dos Goytacazes (RJ), 16 de setembro de 2022 (Protocolo 19.559 de 29.08.2022). 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 8.7877.1471609-3, datado de 08 de agosto de 2022, a proprietária MRV MRL XXXV INCORPORAÇÕES SPE LTDA, anteriormente qualificada, transmitiu a **RODRIGO SILVA BENTO**, brasileiro, nascido em 02.03.1999, filho de ROSICLEA MIRIAN SILVA BENTO e MAURICIO FELIX BENTO, solteiro, não convivente em união estável, analista de sistemas, titular da Carteira de Identidade n.º 31.684.918-1, expedida pela SECC/RJ, em 06.04.2015, inscrito no CPF sob o n.º 185.535.157-96, residente e domiciliado à Rua Cândido Álvaro Machado, n.º 264, Parque Leopoldina, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas medidas, características e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$164.600,00 (cento e sessenta e quatro mil e seiscentos reais). Guia de ITBI n.º 153.994. Foram realizadas as consultas ao BIB e a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Os emolumentos e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y548M-D8H2Q-8WZG5-YMGU9>



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

demaix taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.346,86, na seguinte 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 0006877/22.003. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEEQ 54449 YYB.**

**R.3/12.756 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Campos dos Goytacazes (RJ), 16 de setembro de 2022 (Protocolo 19.559 de 29.08.2022). Pelo mesmo título mencionado no **R.2/12.756 supra**, o proprietário RODRIGO SILVA BENTO, 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 da dívida de R\$91.836,00 (noventa e um mil e oitocentos e trinta e seis reais), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, prazo de construção de quatorze (14) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 08.09.2022, no valor de R\$511,63 (quinhentos e onze reais e sessenta e três centavos), taxa de juros anual nominal de 5,00%, e efetiva de 5,1161%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R\$152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil 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 0006877/22.004. (a.) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEEQ 54452 QRT.**

**Av.4/12.756 – HABITE-SE.** (Protocolo nº 23.319, de 11.04.2024). Nos termos da certidão do “HABITE-SE” nº 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 nº 426, através do processo nº 2090 de 17.04.2015; inscrição imobiliária nº 253.258. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia extrajudicial. Campos dos Goytacazes-RJ, 16 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13925 CEH.**

**Av.5/12.756 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** (Protocolo nº 23.390, de 16.04.2024). Fica averbado que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL PARQUE ABROLHOS**, situado na avenida Presidente Vargas, nº 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, 16 de julho de 2024. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EETO 13926 JLM.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y548M-D8H2Q-8WZG5-YMGU5>



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**

**Av.6/12.756 – INTIMAÇÃO.** (Protocolo nº 25.118, de 10.01.2025). Conforme Ofício nº 552889/2025, datado em de 18 de dezembro de 2024, consigna-se a **INTIMAÇÃO** do devedor fiduciante RODRIGO SILVA BENTO, acima qualificado, nos endereços: **I) intimação negativa** -avenida Presidente Vargas, nº 415, bloco 10B, apartamento 401, bairro Parque Pecuária, Campos dos Goytacazes-RJ, na data de 21.01.2025 às 12:52; **II) intimação positiva** – rua Cândido Álvaro Machado, nº 264, bairro Parque Leopoldina, Campos dos Goytacazes – RJ, na data de 03.02.2025 às 13:50; 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, 07 de fevereiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 80697 GHK.**

**Av.7/12.756 – PUBLICAÇÃO POR EDITAL ELETRÔNICO.** (Protocolo nº 25.276, de 10.02.2025). Por requerimento da parte interessada, assinado em 27 de janeiro de 2025, pela representante legal da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Alice Galindo Costa de Azevedo, consigna-se a **publicação do edital de leilão público por meio eletrônico**, no dia 19.11.2024, sob o nº 0091/0224 CPA/RE, em atendimento ao artigo 27, parágrafo 10 da Lei 9514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 17 de fevereiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 81055 KOQ.**

**Av.8/12.756 – LEILÕES NEGATIVOS.** (Protocolo n.º 25.276, de 10.02.2025). Em cumprimento ao artigo 27 da Lei nº 9.514/97 e, nos termos do requerimento da parte interessada, assinado em 27 de janeiro de 2025, pela representante legal da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Alice Galindo Costa de Azevedo, consigna-se que foram promovidos os públicos leilões, conforme **autos de leilões públicos negativos**, realizados nas datas de 13.01.2025 e 20.01.2025, sob o nº 0091/0224. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 17 de fevereiro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEWG 81056 UXZ.**

**Av.9/12.756 – RETIFICAÇÃO DE DADOS.** (Protocolo n.º 25.960, de 06.06.2025). Consigna-se *ex-officio*, o **cancelamento das Av.7/12.756 e Av.8/12.756 supramencionadas**, em virtude de terem sido praticadas por equívoco nesta matrícula, tornando-as sem efeito por erro material, e a consequente transposição dos mencionados atos para a matrícula correta de nº 4.719. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 06 de junho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEXH 31984 MOS.**

**Av.10/12.756 – CANCELAMENTO.** (Protocolo nº 25.900, de 29.05.2025). Por requerimento da parte interessada, datado de 13 de junho de 2025, devidamente assinado pela representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Leni Franco Dias, consigna-se o **CANCELAMENTO DA INTIMAÇÃO**, constante na **Av.6/12.756 supra**. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 21

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y548M-D8H2Q-8WZG5-YMGU9>

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**

de julho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEYM 79582 WYA.**

**Av.11/12.756 – INTIMAÇÃO NEGATIVA.** (Protocolo nº 25.900, de 29.05.2025). Conforme ofício nº 591581/2025, datado em 22 de maio de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante RODRIGO SILVA BENTO, acima qualificado, no endereço: avenida Presidente Vargas, nº 415, Apartamento nº 401, Bloco 10B, bairro Parque Pecúria, nesta cidade, na data de 23.06.2025, às 13:24h; por diligência realizada pelo cartório do Oitavo (8º) Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 21 de julho de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEYM 79583 LMP.**

**Av.12/12.756 – INTIMAÇÃO.** (Protocolo nº 26.399, de 08.08.2025). Conforme ofício nº 234928/2025, datado em 17 de junho de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO** do devedor fiduciante RODRIGO SILVA BENTO, acima qualificado, no endereço: rua Cândido Álvaro Machado, nº 264, bairro Parque Leopoldina, nesta cidade, na data de 04.07.2025, às 14:20h; por diligência realizada pelo cartório do Primeiro (1º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 21 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZF 73152 KLO.**

**Av.13/12.756 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº 26.400, de 08.08.2025). Nos termos do requerimento datado de 21 de agosto 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 pelo devedor fiduciante, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97; pelo valor declarado de R\$158.044,03 (cento e cinquenta e oito mil, quarenta e quatro reais e três centavos) e avaliação fiscal de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Guia de ITBI nº 170.216/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 26 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZF 73325 NPQ.**

**Av.14/12.756 - CANCELAMENTO DE ÔNUS.** (Protocolo nº 26.400, de 08.08.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 21 de agosto de 2025, pela representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Daniele Fydryszewski Vilasfam, consigna-se o **CANCELAMENTO** da alienação fiduciária, constante no **R.3/12.756** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 26 de agosto de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EEZF 73324 QST.**

**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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y548M-D8H2Q-8WZG5-YMGU9>





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**

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% (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, 26 de agosto de 2025.  
assinatura digital

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y548M-D8H2Q-8WZG5-YMGU9>