Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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

CNM nº. 088971.2.0056144-76 **N.º 56144**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA: ~~CNM: 088971.2.0056144-76~~ | **56.144** | **001**

Itaboraí, 13 de Janeiro de 2023

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,00364179 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por ÁREA 01-G, localizada em CALUGE, à estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 62.493,05m2, medindo e confrontando: 30,09m pela frente, com a estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres; 164,93m pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Jonas Dias de Oliveira; pelo lado direito em três segmentos retos: partindo da frente para os fundos, o primeiro mede 30,18m mais 60,61m ambos com parte da Área 01-C, desmembrada da mesma maior porção e mais 470,56m com a Área 01-F, desmembrada da mesma maior porção; e pelo lado esquerdo em dois segmentos retos: partindo da frente para os fundos, mede 30,15m e mais 63,89m ambos com a Área 01-D, desmembrada da mesma maior porção, e segue medindo 205,20m e mais 224,80m ambos com parte do imóvel de Genésio da Costa Cotrim e Elomir dos Santos Cotrim. Fração essa que corresponde a **FRAÇÃO nº 31** da **QUADRA "G"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 31**, com a área de 45,25m2, em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. área privativa coberta: 45,25m2; área privativa descoberta: 104,75m2; área privativa (exclusiva) total: 150,00m2; área de uso comum: 68,0219m2; área real do terreno: 218,0219m2; total de: 150,00m2, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "02"; 7,50m pelos fundos com a Unidade 04, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 32, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 30, deste Condomínio - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo nº 106.637 e **registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133**, revalidado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018. **Proprietária: RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede à Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ.nº 26.833.946/0001-22. **Forma de Aquisição e Registro anterior**: Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram remembrados originando a Área Remembrada 01, matriculada sob nº 49.054, da qual foi desmembrada a Área 01-G, objeto da incorporação imobiliária, matriculada sob nº 49.133. **Incorporadora e Construtora: REALIZA CONSTRUTORA LTDA.** com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lídice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF nº 16.991.176/0001-92, nos termos do Instrumento Público de Mandado, lavrada em 30/08/2019, às folhas 110, do livro nº 2144-P, no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia - MG, conforme o artigo 31, §1º da Lei nº 4591/64. Patrimônio de Afetação, averbado sob nº 02, em 27/05/2020, na mesma matrícula nº 49.133; Alteração da denominação do Condomínio, averbada sob nº 03, em 27/05/2021; Atualização das certidões, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbada sob nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133. **Constituição de Serviência para Passagem de Águas Pluviais** (IMÓVEL DOMINANTE), que o imóvel objeto da incorporação é beneficiado por uma constituição de serviência que será utilizada para a drenagem de deságue de águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a superfície de 70.223,06m2, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **A unidade objeto desta matrícula foi dada em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros**, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, quadra 04,

Continua no verso...

Valide aqui
este documento

conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.1473288-9, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 03/08/2022, e 1º Termo de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 13/09/2022, e 2º Termo de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 04/10/2022 e registrada sob nº 07, em 13/10/2022, na mesma matrícula nº 49.133 e a alteração de sede da proprietária averbada sob o nº 08, em 01/11/2022, na matrícula supramencionada. A Escrevente: (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Liliane Cunha Soares Pinto
Tabeliã Substituta
Mat. 94/15504

Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15504

APRESENTADO TITULO - Prot. Nº 117765 em 01/02/23

Av. 01 - Mat. 56.144 em 03/03/2023 - Prot. 117.765 em 01/02/2023 - 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1558151-5, assinado pelas partes contratantes em 24/11/2022, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 07 na matrícula nº. 49.133 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credoradá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 3,48; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R$ 22,44; lei 3217/99 (20%) R$ 32,13; lei 4664/05 (5%) R$ 8,03; lei 111/06 (5%) R$ 8,03; lei 6281/12 (4%) R$ 6,42; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 8,03; PMCMV R$ 2,76; Selo de Fiscalização R$ 3,31; totalizando: R$ 232,88. 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).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21.718

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 67812 GRA

R. 02 - Mat. 56.144 em 03/03/2023 - Prot. 117.765 em 01/02/2023 - 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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1558151-5, assinado pelas partes contratantes em 24/11/2022, apresentado para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **EMANUELLE DE ALMEIDA MATTOS**, brasileira, solteira, nascida em 24/04/1992, auxiliar de escritório, portadora da Carteira de Identidade nº. 23.776.322-2, expedida pelo DETRAN/RJ em 15/04/2019, inscrita no CPF/MF sob o nº. 127.736.647-01, com endereço eletrônico: emanuellemattos@yahoo.com.br, residente e domiciliada na Rua Renato Moreira, 57, Rio Varzea, em Itaboraí/RJ, pelo valor de R$ 179.631,59 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e trinta e um reais e cinquenta e nove centavos), a ser pago da seguinte forma:

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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

Continuação da matricula de nº 56144

R$ 89.052,14 (oitenta e nove mil, cinquenta e dois reais e quatorze centavos), através do valor do financiamento concedido pela Caixa; R$ 41.894,06 (quarenta e um mil, oitocentos e noventa e quatro reais e seis centavos), através do valor dos recursos próprios; R$ 1.185,39 (um mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R$ 47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R$ 13.180,03 (treze mil, cento e oitenta reais e três centavos). Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada Declaração de Isenção de ITBI nº. 012/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 12/01/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.02.03.59.529 e 01560.23.02.03.52.463, datadas de 03/02/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: b9ed. 4947. 78cf. 6969. 39cf. beed. 173b. ae55. 231e. 685f, datada de 03/02/2023; c61d. 8522. 6e9b. 4fed. 011c. 9309. 49b1. 339b. 14a8. b686, datada de 03/03/2023, ambas 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$ 3,48; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R$ 28,07; distribuição: R$ 107,73; distribuição por pessoa R$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 52,96; PMCMV R$ 21,38; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R$ 44,88; Guias/PMI R$ 20,01; Selo de Fiscalização R$ 3,10; totalizando: R$ 1.271,52. 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).

Escrevente
José Luiz Cortinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 67813 WRI

R. 03 - Mat. 56.144 em 03/03/2023 - Prot. 117.765 em 01/02/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - Conforme 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos (s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1558151-5, assinado pelas partes contratantes em 24/11/2022, 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$ 89.052,14 (oitenta e nove mil, cinquenta e dois reais e quatorze centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/legalização: 23 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4,5939; 9- Encargos 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$ 451,21; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 24,16; 9.1.5- Total: R$ 475,37; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 23/12/2022; 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$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R$ 12.506,02; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Emanuelle de Almeida Mattos, Comprovada: R$ 1.584,64, Não Comprovada: R$ 0,00; Composição de Renda para Fins de

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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

Continuação da Matrícula 56144

Cobertura Securitária - Devedora: Emanuelle de Almeida Mattos, 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. 01560.23.02.03.59.529 e 01560.23.02.03.52.463, datadas de 03/02/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: b9ed. 4947. 78cf. 6969. 39cf. beed. 173b. ae55. 231e. 685f, datada de 03/02/2023; c61d. 8522. 6e9b. 4fed. 011c. 9309. 49b1. 339b. 14a8. b686, datada de 03/03/2023, ambas 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$ 3,48; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R$ 28,07; distribuição: R$ 107,73; distribuição por pessoa R$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 52,96; PMCMV R$ 21,38; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R$ 44,88; Guias/PMI R$ 20,01; Selo de Fiscalização R$ 3,10; totalizando: R$ 1.271,52. 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).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat.: 94/21718

José Luiz Contrucho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 67814 BPE

Av. 04 - Mat. 56.144 em 03/03/2023 - Prot. 117.765 em 01/02/2023 - UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FGTS - Conforme 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1558151-5, assinado pelas partes contratantes em 24/11/2022, e em atendimento a Lei nº 8.036/90 de 11/05/1990, conforme o mencionado no campo de informações adicionais/ressalvas, às folhas 26 do respectivo contrato, averba-se nesta matrícula para que fique constando que na operação acima registrada sob nº 02, foi utilizado o valor do FGTS na importância de R$ 1.185,39 (um mil, cento e oitenta e cinco reais e trinta e nove centavos) em 24/11/2022, tendo como agente financeiro a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, ficando ciente o outorgado de não poder negociar o imóvel aqui transacionado pelo período de 3 (três) anos da data desta, se a negociação for feita também com recursos do FGTS. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 3,48; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R$ 22,44; lei 3217/99 (20%) R$ 32,13; lei 4664/05 (5%) R$ 8,03; lei 111/06 (5%) R$ 8,03; lei 6281/12 (4%) R$ 6,42; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 8,03; PMCMV R$ 2,76; Selo de Fiscalização R$ 3,31; totalizando: R$ 232,88. 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).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat.: 94/21718

José Luiz Contrucho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

SELO:EEJW 67815 SFK

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 123384 em 03/07/24

Av. 05 - Matrícula 56.144 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 56.144 **foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056144-76.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. 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).

Andréa Viana Valença
Tabelia Substituta
Mat. 94/14510

SELO: EAES 39874 IYO

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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

CNM: **088971.2.0056144-76**
FICHA **3**

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0056144-76

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056144-76 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora e construtora Realiza Construtora Ltda., datado de 03/07/2024, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 208 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **FRAÇÃO 31 da QUADRA G**, cadastrado sob nº. 205836, com área exclusiva: 150,00m2; área comum da fração: 68,0219m2; área total: 218,0219m2; área construída privativa: 51,60m2; área construída comum: 0,6837m2; área construída total: 52,2837m2; inscrição predial nº. 67996, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se n.º 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. 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 Veras Valença
Tabeliã Substituta
Mat. 94/19619

SELO: EAES 39875 XZF

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.245 em 05/09/24

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0056144-76 em 01/09/2025 - Prot. 127.212 em 27/06/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 604593/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 22/07/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, 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 a devedora fiduciante Emanuelle de Almeida Mattos, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 246209/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Emanuelle de Almeida Mattos, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 246209/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 24/07/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 152 301 BR; Destinatário: Emanuelle de Almeida Mattos; Endereço: Rua Renato Moreira, 57, Rio Várzea, CEP: 24812-070 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª- 30/07/2025 às 11:35h; 2ª- 31/07/2025 às 13:15h; 3ª- 01/08/2025 às 10:26h; Motivo da Devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e **2)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 246205/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 24/07/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Estrada Variante de Cabuçu, Nr 0, Quadra G, Casa 31, Caluge, Itaboraí/RJ/ Rua Renato Moreira, Nr. 57, Rio Várzea, Itaboraí/RJ / Casa 31 da Quadra G, Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em Caluge, Itaboraí/RJ, 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 246205/2025, datado de 24/07/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54025, 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. EMANUELLE DE ALMEIDA MATTOS, a saber: 1) - No dia 07/08/2025 às 09h51min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja "RUA RENATO MOREIRA NR 57 RIO VARZEA ITABORAI RJ

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

24812070" porém não encontrei a Sra. EMANUELLE DE ALMEIDA MATTOS, sendo assim, deixei na caixa do correio, um aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. EMANUELLE DE ALMEIDA MATTOS, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) - No dia 08/08/2025 às 15h30min, compareceu neste serviço Extrajudicial a Sra. EMANUELLE DE ALMEIDA MATTOS, a qual identificou-se, aceitou uma via do Ofício de Notificação, tomando ciência de todo o conteúdo, e exarou ciente. Itaboraí, 08 de Agosto de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Consequentemente, a notificação foi de resultado **"POSITIVO"**, conforme comprova a certidão datada de 08/08/2025, 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 423/2025: Valor do ato R$ 199,56; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R$ 26,03; Selo de Fiscalização: R$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R$ 60,86; lei 4664/05 (5%) R$ 15,21; lei 111/06 (5%) R$ 15,21; lei 6281/12 (6%) R$ 18,25; PMCMV R$ 6,07; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 15,20; Totalizando: R$ 440,86. **SELO: EEZF 88982 YOU.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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. 088971.2.0056144-76 em 08/01/2026 - Prot. 128.815 em 31/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado datado de 30/10/2025, juntamente com o Ofício nº. 604593/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 02142/2025, no valor de R$ 5.072,14 paga na Caixa Econômica Federal em 21/10/2025, 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$ 202.501,44 (duzentos e dois mil e quinhentos e um reais e quarenta e quatro 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 423/2025: Valor do ato: R$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R$ 16,14; Selo de Fiscalização: R$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R$ 37,55; lei 111/06 (5%) R$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R$ 45,05; PMCMV R$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 37,54; Totalizando: R$ 1.078,17. **SELO: EFAZ 72548 TXT.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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. 09 - CNM nº. 088971.2.0056144-76 em 08/01/2026 - Prot. 128.815 em 31/10/2025 - **LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado datado de 30/10/2025, juntamente com o Ofício nº. 604593/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, 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. 08, 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 423/2025: Valor do ato: R$ 511,02; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R$ 16,15; Selo de Fiscalização: R$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R$ 105,42; lei 4664/05 (5%) R$ 26,35; lei 111/06 (5%) R$ 26,35; lei 6281/12 (6%) R$

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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

31,62; PMCMV R$ 10,54; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R$ 26,35; Totalizando: R$ 758,11. **SELO: EFBF 25184 IDC.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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.-

- -

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° 088971.2.0056144-76, 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 **dezenove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (19/01/2026) às 08:53.** Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula n° 94/15504 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 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R$ 108,60
Lei nº 3.217/99 - 20%	R$ 21,72
Lei nº 4.664/05 - 5%	R$ 5,43
Lei nº 111/06 - 5%	R$ 5,43
Lei nº 6.281/12 - 6%	R$ 6,51
Lei nº 6.370/12 - 2%	R$ 2,17
ISS - 5%	R$ 5,43
Selo de Fisc.	R$ 2,87
Valor Total	**R$ 158,16**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBF 24099 CUQ

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TPB2R-P55F8-4PQDB-APDFZ

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