



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

CNM nº. 088971.2.0055191-25 N.º **55191**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0055191-25

MATRÍCULA
55191

FICHA
1

Itaboraí, 01 de setembro de 2022

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,00366390 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 Elmir dos Santos Cotrim. Fração essa que corresponde a FRAÇÃO nº 01 da QUADRA "I", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 01, 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. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m² e descoberta de 134,65m², total de: 179,90m², área de uso comum de 68,4349m², totalizando 248,3349m². Descrição da área privativa (exclusiva): Com 179,90m², medindo e confrontando: 10,46m pela frente em dois segmentos, partindo da direita para a esquerda, o primeiro de 5,75m para a Alameda "02" e o segundo de 4,71m em linha curva, com raio interno de 3,00m, na confluência da mesma Alameda "02" com a Alameda "D"; 10,92m pelos fundos em dois segmentos, partindo da direita para a esquerda, o primeiro de 6,21m para a Alameda "03" e o segundo de 4,71m em linha curva, com raio interno de 2,94m, na confluência da mesma Alameda "03" com a Alameda "D"; 21,54m pelo lado direito com a Unidade 02, deste Condomínio; e 14,73m pelo lado esquerdo com a Alameda "D", 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 Rua Ignácio Marins Coutinho, nº 47, sala 812 Jardim Imperial, 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 lembrados originando a Área Lembrada 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

Continua no verso



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar




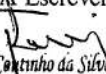


Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

Continuação da Matrícula 55191

CNM: 088971.2.0055191-25

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 - **conforme averbação nº 05, em 28/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133.** A Escrevente:  (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ)

José Luiz Continho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ


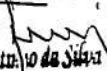
Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15504

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 116459 em 21/10/22

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 115963 em 15/10/2022

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 116491 em 25/10/2022



APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 116510 em 26/10/22

Av. 01 - Mat. 55.191 em 27/10/2022 - Prot. 116.491 em 25/10/2022 - **AVERBAÇÃO INDICATIVA** - A unidade objeto desta matrícula foi **DADA EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, quadra 04, lote 03/04; tendo como devedora **REALIZA CONSTRUTORA LTDA**, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lídice, Uberlândia/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.1460422-8, assinado pelas partes contratantes em 18/07/2022, e 1º Termo de Aditamento ao contrato antes mencionado, assinado pelas partes contratantes em 31/08/2022, **registrada sob o nº 06, em 05/10/2022, na matrícula nº 49.133** (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: Isento. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

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

SELO: EEFI 26253 UOL

Av. 02 - Mat. 55.191 em 01/11/2022 - Prot. 116.510 em 26/10/2022 - **AVERBAÇÃO INDICATIVA** - Conforme requerimento da proprietária, construtora e incorporadora, datado de 25/10/2022, foi averbada a alteração de sede da proprietária da unidade residencial, objeto desta matrícula, identificada por FRAÇÃO 01 da QUADRA "I", para a Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029- José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ, conforme averbação nº. 08, em 01/11/2022, na matrícula nº. 49.133 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: Isento. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - 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

Lisiane Camara Christophori Peixoto
Tabelião Substituto
Mat. 94/16263

SELO: EEFI 26321 ENL

Av. 03 - Mat. 55.191 em 16/11/2022 - Prot. 116.459 em 21/10/2022 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, Contrato nº 1.7877.0189269-8, assinado pelas partes contratantes em 10/08/2022, 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. 06 na matrícula nº. 49.133 (Incorporação), conforme item 1.1 do

Continuação da Matrícula na ficha nº 002



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

CNM nº. 088971.2.0055191-25
Nº 55191

REGISTRO DE IMÓVEIS



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

CNM: 088971.2.0055191-25

MATRÍCULA
55191

FICHA
2

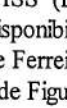
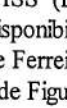
Continuação da matrícula de nº 55191

referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1863/2021: valor do ato: R\$ 121,57; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 8,76; lei 3217/99 (20%): R\$ 24,31; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,07; lei 111/06 (5%) R\$ 6,07; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,86; PMCMV R\$ 2,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; totalizando: R\$ 180,14. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro Imobiliário:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Lisiane Câmara Chastagnol
Tabelião Substituto
Mat. 94/6263

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

SELO: EEFI 26844 TQV

R. 04 - Mat. 55.191 em 16/11/2022 - Prot. 116.459 em 21/10/2022 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, Contrato nº 1.7877.0189269-8, assinado pelas partes contratantes em 10/08/2022, apresentando para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **CLAUDIO MANHÃES FREIRE**, brasileiro, divorciado, militar, nascido em 15/06/1971, filho de Maria Athaide Manhães Freire e de José Souza Freire, portador da Carteira de Identidade Militar nº 450978, expedida pelo Ministério da Defesa/ Marinha do Brasil/ Serviço de Identificação da Marinha em 27/01/2022, inscrito no CPF/MF sob o nº 015.671.627-54, com endereço eletrônico: claudiomfreire@yahoo.com.br, residente e domiciliado na Travessa Maria Batista da Costa, Casa 161, Sobrado, Mutuá, em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 66.856,98 (sessenta e seis mil oitocentos e cinquenta e seis reais e noventa e oito centavos), através dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através dos recursos da conta vinculada de FGTS do(s) comprador(es); e R\$ 104.143,02 (cento e quatro mil cento e quarenta e três reais e dois centavos), através do financiamento concedido pela Caixa; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 13.263,33 (treze mil, duzentos e sessenta e três reais e trinta e três centavos). O ITBI foi pago através da guia nº. 01546/2022, no valor de R\$ 4.283,12, no Banco Itaú em 25/08/2022. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs. 01560.22.11.16.30.854 e 01560.22.11.16.10.864, datadas de 16/11/2022, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 64d7. 008b. df84. 4be1. 6f06. 6047. 3ab9. bfá2. c10c. e1b8; 7471. 196d. 5134. 116b. 0488. a3a8. f92e. 0d84. b81a. 2ba2, datadas de 16/11/2022, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; distribuição: R\$ 100,35; distribuição por pessoa R\$ 2,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 2,43; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,56. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro Imobiliário:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEFI 26845 EJJ

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

R. 05 - Mat. 55.191 em 16/11/2022 - Prot. 116.459 em 21/10/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, Contrato nº 1.7877.0189269-8, assinado pelas partes contratantes em

Continua no verso...



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

CNM: 088971.2.0055191-25

CNM: 088971.2.0055191-25

Continuação da Matrícula

10/08/2022, acima registrado sob o nº. 04, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificado, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, 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; Confissão da Dívida/ Mútuo/ Resgate/ Prestações/ Datas/ Demais Valores/ Condições: 1- Origem dos Recursos: SBPE; 2- Norma Regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; 3- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 3.1- Valor Total da Dívida (Financiamento Imóvel + Financiamento Despesas Acessórias): R\$ 104.143,02 (cento e quatro mil cento e quarenta e três reais e dois centavos); 4- Valor da Garantia Fiduciária para fins de venda em público leilão: R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais); 5- Sistema de Amortização: SAC/TR - Sistema de Amortização Constante; 5.1- Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; 6- Prazos: 6.1- De Construção: 05/08/2024 (data); 6.2- De Amortização: 327 (meses); 6.3- De Carência: 0 (meses); 7- Taxa de juros: 7.1-Taxa de Juros Balcão: nominal % (a.a): 8.6395; efetiva % (a.a): 8.9900; nominal % (a.m): 0.7176; efetiva % (a.m): 0.7200; 7.2- Taxa de Juros Reduzida: nominal % (a.a): Não se aplica; efetiva % (a.a): Não se aplica; nominal % (a.m): Não se aplica; efetiva % (a.m): Não se aplica; 8- Encargo Mensal Inicial (Parcela): 8.1- Encargo Mensal Inicial Taxa de Juros Balcão: Prestação (a+j): R\$ 1.068,26; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 81,69; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.174,95; 8.2- Encargo Mensal Inicial Taxa de Juros Reduzida: Prestação (a+j): Não se aplica; Prêmios de Seguros MIP e DFI: Não se aplica; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Não se aplica; Total: Não se aplica; 9- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 12/09/2022; 10- Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 8; 11- Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente; Renda Familiar: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Claudio Manhães Freire, Comprovada: R\$ 11.536,03, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Indenização Securitária - Devedor: Claudio Manhães Freire, Percentual: 100,00, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs. 01560.22.11.16.30.854 e 01560.22.11.16.10.864, datadas de 16/11/2022, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 64d7. 008b. df84. 4be1. 6f06. 6047. 3ab9. bfa2. c10c. e1b8; 7471. 196d. 5134. 116b. 0488. a3a8. f92e. 0d84. b81a. 2ba2, datadas de 16/11/2022, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; distribuição: R\$ 100,35; distribuição por pessoa R\$ 2,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade de Bens - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,56. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - 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).

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

SELO: EEFI 26846 JKR

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

AV. 06 - Matrícula 55191, em 05/09/2024 - Prot. 123384, 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 nº. 55191 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0055191-25. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. 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* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ). *Moisés Antas de Abreu* Escrevente Mat. CGJ/RJ: 94/21300 *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* Tabelado Substituto Mat. 94/14310

SELO: EBCH 45695 RCM

Continuação da Matrícula na ficha n.º 003



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

N.º CNM nº. 088971.2.0055191-25

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0055191-25

FICHA

3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0055191-25

Av. 07 - CNM nº 088971.2.0055191-25 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 01 da QUADRA I**, cadastrado sob nº. 205874, com área exclusiva: 179,90m2; área comum da fração: 68,4349m2; área total: 248,3349m2; área construída privativa: 51,60m2; área construída comum: 0,6837m2; área construída total: 52,2837m2; inscrição predial nº. 68034, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida 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* (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). **Moisés Antas de Abreu** Escrevente Mat. CGJ/RJ: 94/2130

SELO: EBCH 45696 CCA

Andréa Vasquez
Tabela Substitua
Mat. 2414310

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126059 em 14/03/25
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126060 em 14/03/25

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0055191-25 em 16/12/2025 - Prot. 128.399 em 01/10/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 632721/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 04/11/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 05 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 Claudio Manhães Freire, a saber: 1- Conforme Ofício Eletrônico nº. 277185/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/11/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 01 da Quadra I do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Pública Variante da Estrada Ademir Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ 24808532, 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 277185/2025 datado de 10/11/2025 protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54285, 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 o Sr. CLAUDIO MANHAES FREIRE, a saber: 1) - No dia 18/11/2025 às 11h08min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pela Sra. Jessica (Porteira), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos claros, a qual informou que o Sr. CLAUDIO MANHAES FREIRE, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 19 de Novembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Matrícula 94/15197". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 19/11/2025. 2- Conforme Ofício Eletrônico nº. 277186/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/11/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo-RJ, no(s) seguinte(s)

CONTINUA NO VERSO



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM
088971.2.0055191-25

FICHA
03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

endereço(s): Travessa Maria Batista da Costa, Casa 161, Sobrado, Mutuá, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - Outorgado(s): CLAUDIO MANHAES FREIRE. **CERTIFICADO** e dou fé que **procedendo à 1ª diligência** no dia 25/11/2025 (terça-feira) às 14h25, dirigi-me ao endereço "Travessa Maria Batista da Costa (Rua Maria Batista da Costa), NR S/N, casa 161, Sobrado, Mutuá, São Gonçalo/RJ", e ao chegar ao endereço mencionado, fui recebido pelo próprio, Sr. Claudio Manhaes Freire, portador da carteira da Marinha do Brasil nº 450.978, o qual tomou conhecimento da notificação, recebeu e exarou o seu ciente. Diante do sucesso da diligência, dou a presente notificação por **POSITIVA** nada mais havendo a consignar. São Gonçalo, 25 de Novembro de 2025. (a) Marcos Cesar Cabral Silveira - 1º Ofício de São Gonçalo - Escrevente - Mat. 94/25769". Consequentemente, a notificação foi de resultado **"POSITIVO"**, conforme comprova a certidão datada de 25/11/2025, 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 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: EFAZ 72641 ZMH.** 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. 09 - CNM nº. 088971.2.0055191-25 em 27/01/2026 - Prot. 129.686 em 16/01/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 632721/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datados de 16/01/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00021/2026, no valor de R\$ 4.504,62, pago na Caixa Econômica Federal em 08/01/2026, averba-se, com base na averbação acima de nº. 08, 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\$ 179.780,80 (cento e setenta e nove mil setecentos e oitenta reais e oitenta 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 2679/2025: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%): R\$ 171,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 42,90; lei 111/06 (5%) R\$ 42,90; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,91. **SELO: EFBF 25373 AAK.** 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. 10 - CNM nº. 088971.2.0055191-25 em 27/01/2026 - Prot. 129.686 em 16/01/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 632721/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datados de 16/01/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 05, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima 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 CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do

CONTINUA NA FOLHA 4



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br


Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7HRT5-2VUXW-PSSCE-RPX5E>

REGISTRO DE IMÓVEIS Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça	REGISTRO GERAL LIVRO 2 MATRÍCULA ELETRÔNICA																				
CNM 088971.2.0055191-25	FICHA 04																				
<p>ato: R\$ 711,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%): R\$ 146,08; lei 4664/05 (5%) R\$ 36,52; lei 111/06 (5%) R\$ 36,52; lei 6281/12 (6%) R\$ 43,82; PMCMV R\$ 14,60; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 36,52; Totalizando: R\$ 1.049,35. SELO: EFBF 25374 WUY. 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.-</p>																					
Certidão de Inteiro Teor																					
<p>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 088971.2.0055191-25, 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 oito dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (28/01/2026) às 16:26. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 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.</p> <p>Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.</p>																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 da CGJ/RJ)</th> </tr> <tr> <td>Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato</td> <td>R\$ 124,08</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 3.217/99 - 20%</td> <td>R\$ 24,81</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 4.664/05 - 5%</td> <td>R\$ 6,20</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 111/06 - 5%</td> <td>R\$ 6,20</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.281/12 - 6%</td> <td>R\$ 7,44</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.370/12 - 2%</td> <td>R\$ 2,48</td> </tr> <tr> <td>ISS - 5%</td> <td>R\$ 6,20</td> </tr> <tr> <td>Selo de Fisc.</td> <td>R\$ 3,27</td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td>R\$ 180,68</td> </tr> </table>	Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 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 - 5%	R\$ 6,20	Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 6,20	Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44	Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48	ISS - 5%	R\$ 6,20	Selo de Fisc.	R\$ 3,27	Valor Total	R\$ 180,68	<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBF 26226 RFH</p>  <p>Consulte a validade do selo em: https://www.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</p>
Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 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 - 5%	R\$ 6,20																				
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 6,20																				
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44																				
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48																				
ISS - 5%	R\$ 6,20																				
Selo de Fisc.	R\$ 3,27																				
Valor Total	R\$ 180,68																				