



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>

N.º **48243**

# REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0048243-14

MATRÍCULA  
48243

FICHA  
1

Itaboraí, 31 de outubro de 2016

**IMÓVEL:** CASA nº 23 (vinte três), de uso residencial, composta de dois quartos, uma suíte (quarto com banheiro), banheiro social, circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço e quintal, com a área construída de 61,14m<sup>2</sup>, de primeira categoria, sendo 58,40m<sup>2</sup> de área privativa e 2,74m<sup>2</sup> de área comum, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob nº 189.759-001, inscrição predial nº 56.976, averbado desde de 22/06/2016 e habite-se nº 0130/2016 de 15/04/2016, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE CLASSIC**, com a correspondente fração ideal de 3,3268110%, da respectiva área de terras, incluindo coisas e partes comuns, identificada por Gleba "B", localizada em CABUÇÚ, à Estrada Ademar Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 5.761,18m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 43,81m de frente para a referida Estrada Ademar Ferreira Torres; 44,04m de fundos com a Área Remanescente B; 131,46m pelo lado direito com a Gleba C; e 133,46m pelo lado esquerdo com a Gleba A. **ÁREA DE USO PRIVATIVO (exclusivo):** Identificada por UNIDADE 23 com a superfície de 190,7429m<sup>2</sup>, assim descrita: 7,30m pela frente com a Rua "1" do Condomínio; 7,30m pelos fundos com a Gleba "C", desmembrada da mesma maior porção e confrontante do Condomínio; 17,25m pelo lado direito com a Unidade 24; e 17,25m pelo lado esquerdo com a Unidade 22. **PROPRIETÁRIA: FJL INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 16.699.603/0001-63, com sede à Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 10.900, GR 01, Aptº nº 701, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** A maior porção da qual foi desmembrada a área objeto da incorporação, foi adquirida de Leonardo Alves Antunes, por Incorporação Patrimonial, sob o título de aumento de capital social, ao ativo da empresa e registrada sob nº. 05, em 04/10/2013 na matrícula nº. 40.981. O desmembramento da mesma foi averbado sob nº 06, em 28/10/2013, na mesma matrícula de nº 40.981. O Memorial de Incorporação foi registrado sob nº. 01, em 19/12/2013, na matrícula nº. 41.928, nos termos da Lei nº 4.6591/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815/65 e alterada pela Lei nº 4.864/65. O Patrimônio de Afetação, foi averbado sob nº 02, em 19/12/2013 na mesma matrícula de nº 41.928. A Re-ratificação da Incorporação, foi averbada sob nº 03, em 05/06/2014, na mesma matrícula de nº 41.928. A Alteração da Denominação do Logradouro, foi averbada sob nº 04, em 10/08/2016 na mesma matrícula de nº 41.928. A Construção foi averbada sob nº 10, em 10/08/2016 na mesma matrícula de nº 41.928. A Revalidação do Memorial foi averbado sob nº 15, em 13/09/2016 na mesma matrícula de nº 41.928; e A Alteração do Endereço da sede da proprietária, foi averbada sob o nº 16, também na mesma matrícula de nº 41.928. A Escrevente: *Tami de Medeiros Conceição* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

*Tami de Medeiros Conceição*  
Matrícula: 94/19.102  
Escrevente

APRESENTADO EM MATRÍCULA Nº 48243 em 19/10/16.

**Av. 01 - Mat. 48.243 em 22/03/2018 - Prot. 98.544 - 07/03/2018 - ERRO EVIDENTE** - Ao conferir a abertura de matrícula acima, verificamos que, por um lapso, constou incorreta o numero do ato da averbação da construção. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da lei nº 6.015/73, para que passe a constar que a construção da casa objeto desta matrícula foi procedida sob a averbação de nº 12, e não sob o número mencionado, permanecendo inalterados os demais termos. A Escrevente: *Tami de Medeiros Conceição* (Tami de Medeiros Conceição- Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

**SELO: ECJH 09943 BGH**

*Tami de Medeiros Conceição*  
Escrevente  
Mat 94/19102

*08-10-2016 13:04:58*



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>

Continuação da Matrícula

CNM: 088971.2.0048243-14

**AV.02- Mat. 48.243 em 17/04/2018 - Prot. 98.509 em 02/03/2018 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que a Convenção do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE CLASSIC", encontra-se registrada sob o nº 1.983, do livro 3 - Registro Auxiliar, e averbação de nº 01 no mesmo registro nº 1.983, ambas às fichas 01/07 em 17/04/2018. Os documentos apresentados ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta averbação. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 16,27; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,66; lei 713/83 (20%) R\$ 3,25; lei 4664/05 (5%) R\$ 0,81; lei 11/06 (5%) R\$ 0,81; lei 6281/12 (4%) R\$ 0,65; PMCMV R\$ 0,32; totalizando: R\$ 22,77. A Estrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

**SELO: ECKK 68837 AAB.**

**R.03 - Mat. 48.243 em 18/04/2018 - Prot. 98.563 em 08/03/2018 -COMPRA E VENDA** - Certifico que, Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual, FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH Com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.4444.1776586-0, assinado pelas partes contratantes em 06/03/2018; apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **LEANDRO MATTOS SOARES**, brasileiro, nascido em 01/03/1979, supervisor inspetor e agente de compras e vendas, portador da Carteira de Identidade nº 11.820.143-3, expedida pelo IFP/RJ, em 01/12/1995, inscrito no CPF/MF sob o nº 041.106.617-06, casado, pelo regime da Comunhão Parcial de bens, ato realizado em 11/06/2014, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **VANESSA SANTOS CARVALHO SOARES**, brasileira, nascida em 02/08/1990, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da Carteira de Identidade nº 24.037.003-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 29/06/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº 139.428.847-63, residentes e domiciliados à Rua Cananeia, nº 5309, Boa Vista, São Gonçalo/RJ, pelo valor de: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 15.295,00 (quinze mil, duzentos e noventa e cinco reais), através do desconto concedido pelo FGTS/União (complemento); R\$ 1.472,74 (um mil, quatrocentos e setenta e dois reais e setenta e quatro centavos), através de recursos próprios; R\$ 5.232,26 (cinco mil, duzentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos), através dos recursos da conta vinculada do FGTS. Foi apresentada a Declaração de Isenção de ITBI, nº 178/2017 em 08/03/2018. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156018041856971, datada de 18/04/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: adb0. 1f15. b5f6. 6e6b. 15a9. cac2. e50e. 13f3. 6658. cfl3, datada de 18/04/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 3210/2017: valor do ato R\$ 750,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 10,58; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 48,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 53,88; PMCMV R\$ 15,22; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 894,22. A Estrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

**SELO: ECKK 68865 VSP**

**R.04 - Mat. 48.243 em 18/04/2018 - Prot. 98.563 em 08/03/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Certifico que, Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual, FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH Com Utilização do FGTS do

Continuação da Matrícula na ficha nº 002



Valide aqui este documento

N.º  
**48243**

# REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 088971.2.0048243-14

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA

48243

FICHA

2

(s) Devedor(es), Contrato nº 8.4444.1776586-0, assinado pelas partes contratantes em 06/03/2018; acima registrado sob o nº. 03, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, 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 Imóvel Residencial; 2- Origem de Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: TP Tabela Price; 4- Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 6- Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 88.000,00 (oitenta e oito mil reais); 7- Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 129.000,00 (cento e vinte e nove mil reais); 8- Prazo total (meses): 360; 9- Taxa de juros % (a.a): sem desconto: nominal: 8.16; Com Desconto: 5.50; Redutor 0,5% FGTS: 5.00; Sem desconto: efetiva: 8.4722; Com desconto: 5.6408; Redutor 0,5% FGTS: 5.1162; Taxa de Juros Contratada: Nominal: 5.0000%a.a; Efetiva: 5.1161%a.a; 10- Encargo mensal inicial: Prestação(a+j): R\$ 472,40; taxa de administração: R\$ 0,00; seguro: R\$ 23,50; total: R\$ 495,90; 10.1- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 09/04/2018; 10.2- Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4; 10.3-Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta; 10.4- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 1.680,94, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 19.319,06; 11- Data do Habite-se: 15/04/2016; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal- Devedores: Vanessa Santos Carvalho Soares, Comprovada: R\$ 0,00, Não Comprovada: R\$ 0,00 e Leandro Mattos Soares: Comprovada: R\$ 2.227,20, Não Comprovada: R\$ 0,00; Para Cobertura Securitária - Devedores: Vanessa Santos Carvalho Soares - Percentual: 0,00 e Leandro Mattos Soares, Percentual: 100,00, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156018041856971, datada de 18/04/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: adb0. 1f15. b5f6. 6e6b. 15a9. cac2. c50e. 13f3. 6658. cf13, datada de 18/04/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 3210/2017: valor do ato R\$ 750,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 10,58; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 24,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 53,88; PMCMV R\$ 13,22; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 870,22. O Escrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 68866 CDS

RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 48243 em 27/05/2024

Av. 05 - Matrícula 48.243 em 29/08/2025 - Prot. 126.707 em 27/05/2024 - 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. 48.243 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0048243-14. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. **SELO: EEZF 88975 NCC.** 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. 06 - CNM nº. 088971.2.0048243-14 em 29/08/2025 - Prot. 126.707 em 27/05/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÃO - Conforme o Ofício nº. 591755/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 11/06/2025, assinado pela gerente Leni

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0048243-14

FICHA  
02-V

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Franco Dias e demais documentos necessários 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. 04 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 aos devedores fiduciantes Leandro Mattos Soares e Vanessa Santos Carvalho Soares, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 233593/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes Leandro Mattos Soares e Vanessa Santos Carvalho Soares, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 233593/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Cartas AR/MP, a primeira: Código BN 37472123 8 BR; Destinatário: Leandro Mattos Soares; Endereço: Rua Cananéia, 5309, Boa Vista, CEP: 24466-210 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ; Tentativas de Entregas: 1ª- 24/06/2025; 2ª- 26/05/2025; 3ª- 30/06/2025; Resultado - Motivo de Devolução: Ausente (3x); e a segunda: Código BN 37472124 1 BR; Destinatário: Vanessa Santos Carvalho Soares; Endereço: Rua Cananéia, 5309, Boa Vista, CEP: 24466-210 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Nilo Peçanha - São Gonçalo/RJ; Tentativas de Entregas: 1ª- 24/06/2025; 2ª- 26/05/2025; 3ª- 30/06/2025; Resultado - Motivo de Devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2)** Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 233591/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes Leandro Mattos Soares e Vanessa Santos Carvalho Soares, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 233591/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Cartas AR/MP, a primeira: Código BN 37472127 2 BR; Destinatário: Leandro Mattos Soares; Endereço: Rua Doutor Alfredo Backer, 536, Apto 1107, Bloco 03, Alcântara, CEP: 24452-005 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Antonina - RJ; Tentativas de Entregas: -; Resultado - Motivo de Devolução: -; Assinatura do Recebedor: (a) Rogerio Muniz; Data de entrega: 23/06/2025; e a segunda: Código BN 37472128 6 BR; Destinatário: Vanessa Santos Carvalho Soares; Endereço: Rua Doutor Alfredo Backer, 536, Apto 1107, Bloco 03, Alcântara, CEP: 24452-005 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Antonina - RJ; Tentativas de Entregas: -; Resultado - Motivo de Devolução: -; Assinatura do Recebedor: (a) Rogerio Muniz; Data de entrega: 23/06/2025. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", pois as Cartas foram recebidas por terceiros; **3)** Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 233592/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes Leandro Mattos Soares e Vanessa Santos Carvalho Soares, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 233592/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Cartas AR/MP, a primeira: Código BN 37472126 9 BR; Destinatário: Leandro Mattos Soares; Endereço: Cond. Residencial Village Classic, Estrada Ademar Ferreira Torres, s/n, Casa 23, Recanto dos Magalhães (Cabuçu), CEP: 24850-000 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Tentativas de Entregas: -; Resultado - Motivo de Devolução: Não procurado; e a segunda: Código BN 37472126 9 BR; Destinatário: Vanessa Santos Carvalho Soares; Endereço: Cond. Residencial Village Classic, Estrada

CONTINUA NA FOLHA 3



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0048243-14

FICHA  
03

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Ademar Ferreira Torres, s/n, Casa 23, Recanto dos Magalhães (Cabuçu), CEP: 24850-000 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Tentativas de Entregas: -; Resultado - Motivo de Devolução: Não procurado. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 233590/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 23 do Condomínio Residencial Village Classic, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em Cabuçu, 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 233590/2025, datado de 11/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53888, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. LEANDRO MATTOS SOARES e a Sra. VANESSA SANTOS CARVALHO SOARES, a saber: 1) - No dia 25/06/2025 às 11h54min, cheguei no endereço indicado, porém não encontrei o Sr. LEANDRO MATTOS SOARES e a Sra. VANESSA SANTOS CARVALHO SOARES, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. LEANDRO MATTOS SOARES e a Sra. VANESSA SANTOS CARVALHO SOARES, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) - No dia 10/07/2025 às 10h05min, retornei no endereço indicado sendo recebido por um Vizinho que não quis se identificar, com as seguintes características física; Aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo curto, olhos escuros o qual informou que o Sr. LEANDRO MATTOS SOARES e a Sra. VANESSA SANTOS CARVALHO SOARES, são desconhecidos no local, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 10 de Julho de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 10/07/2025; e **5)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 233589/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Doutor Alfredo Backer, Nr. 536, Bloco 03, Apto. 1107, Alcântara, São Gonçalo/RJ / Rua Cananeia, nº. 5309, Boa Vista, São Gonçalo/RJ, a saber: **a)** "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé que, procedendo à 1ª diligência no dia 30/06/2025, às 07h25m, dirigi-me ao endereço descrito como "Rua Doutor Alfredo Backer, 536, Bloco 3, Apto 1107 - Alcântara - São Gonçalo/RJ" e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo o porteiro, o Sr. Wallan, que aparentava ser jovem, moreno, alto, porte físico normal, olhos negros, cabelos curtos e negros, que interfonou por várias vezes, mas ninguém atendeu, portanto, deixei um convite solicitando o comparecimento do requerido ao cartório no prazo de 72h, mas o mesmo não compareceu. Procedendo em 2ª diligência no dia 21/07/2025 às 17h00m, dirigi-me novamente ao local, e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo o porteiro, o Sr. Alex Sandro, que aparentava ser de meia idade, moreno, estatura média, porte físico normal, olhos negros cabelos calvos e grisalhos, que interfonou por várias vezes, mas ninguém atendeu, portanto, deixei um convite solicitando o comparecimento do requerido ao cartório no prazo de 72h, mas a parte não compareceu; Procedendo em 3ª diligência no dia 29/07/2025 às 19h30m, dirigi-me novamente ao local, e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo o próprio, o Sr. Leandro Mattos Soares, portador do CPF nº041.106.617-06, que ficou ciente, recebeu a notificação e exarou. Dado o sucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), dou portanto como POSITIVA a presente notificação. São Gonçalo, 29 de Julho de 2025. Escrevente: (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Matrícula 94/24648"; **b)** "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé que, não precisei me dirigir ao endereço descrito como "Rua

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0048243-14

FICHA  
03-V

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Cananeia, 5309 - Boa Vista - São Gonçalo/RJ", uma vez que, no dia 29/07/2025 às 19h30m, dirigi-me ao local descrito como "Rua Doutor Alfredo Backer, 536, Bloco 3, Apto 1107 - Alcântara - São Gonçalo/RJ", para proceder com outra notificação, e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo o próprio, o Sr. Leandro Mattos Soares, portador do CPF nº 041.106.617-06, que ficou ciente, recebeu a notificação e exarou, e informou ainda que o endereço da diligência tratase de um imóvel de família. Dado o sucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), dou portanto como POSITIVA a presente notificação. São Gonçalo, 29 de Julho de 2025. Escrevente: (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Matrícula 94/24648); c) "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé que, procedendo à 1ª diligência no dia 30/06/2025, às 07h25m, dirigi-me ao endereço descrito como "Rua Doutor Alfredo Backer, 536, Bloco 3, Apto 1107 - Alcântara - São Gonçalo/RJ" e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo o porteiro, o Sr. Wallan, que aparentava ser jovem, moreno, alto, porte físico normal, olhos negros, cabelos curtos e negros, que interfonou por várias vezes, mas ninguém atendeu, portanto, deixei um convite solicitando o comparecimento do requerido ao cartório no prazo de 72h, mas a mesma não compareceu. Procedendo em 2ª diligência no dia 21/07/2025 às 17h00m, dirigi-me novamente ao local, e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo o porteiro, o Sr. Alex Sandro, que aparentava ser de meia idade, moreno, estatura média, porte físico normal, olhos negros cabelos calvos e grisalhos, que interfonou por várias vezes, mas ninguém atendeu, portanto, deixei um convite solicitando o comparecimento da requerida ao cartório no prazo de 72h, mas a parte não compareceu; Procedendo em 3ª diligência no dia 29/07/2025 às 19h30m, dirigi-me novamente ao local, e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo a própria, a Sra. Vanessa Santos Carvalho Soares, portadora do CPF nº 139.428.847-63, que ficou ciente, recebeu a notificação e exarou. Dado o sucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), dou portanto como POSITIVA a presente notificação. São Gonçalo, 29 de Julho de 2025. Escrevente: (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Matrícula 94/24648); e d) "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé que, não precisei me dirigir ao endereço descrito como "Rua Cananeia, 5309 - Boa Vista - São Gonçalo/RJ", uma vez que, no dia 29/07/2025 às 19h30m, dirigi-me ao local descrito como "Rua Doutor Alfredo Backer, 536, Bloco 3, Apto 1107 - Alcântara - São Gonçalo/RJ", para proceder com outra notificação, e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo a própria, a Sra. Vanessa Santos Carvalho Soares, portadora do CPF nº 139.428.847-63, que ficou ciente, recebeu a notificação e exarou, e informou ainda que o endereço da diligência tratase de um imóvel de família. Dado o sucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), dou portanto como POSITIVA a presente notificação. São Gonçalo, 29 de Julho de 2025. Escrevente: (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Matrícula 94/24648)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que os referidos devedores fiduciantes não compareceram 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\$ 92,88; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 70,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 17,53; lei 111/06 (5%) R\$ 17,53; lei 6281/12 (6%) R\$ 21,03; PMCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 17,53; Totalizando: R\$ 507,26. SELO: EEZF 88976 INO. 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.-

CONTINUA NA FOLHA 4



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UY-53YAA-732KY>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0048243-14

FICHA  
04

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

**Av. 07 - CNM n.º. 088971.2.0048243-14 em 13/11/2025 - Prot. 128.611 em 15/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º. 591755/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 13/10/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º. 02030/2025, no valor de R\$ 3.415,49, paga na Caixa Econômica Federal em 01/10/2025, averba-se, com base na averbação acima de n.º. 06, 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 n.º. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 136.235,44 (cento e trinta e seis mil duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e quatro centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º. 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 n.º 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAC 27944 TUM.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF n.º. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.- - - - -

**Av. 08 - CNM n.º. 088971.2.0048243-14 em 13/11/2025 - Prot. 128.611 em 15/10/2025 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º. 591755/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 13/10/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º. 04, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n.º. 07, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.º. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. 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\$ 150,19; 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 n.º 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,16. **SELO: EFAC 27945 VHA.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF n.º. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.- - - - -



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

### Certidão de Inteiro Teor

**CERTIFICO** que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0048243-14, 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 **dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (18/11/2025) às 10:47**. 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.

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
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 158,16</b>

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EFAL 57305 ZBZ**



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TS4VZ-62UYY-53YAA-732KY>