



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>

CNM nº. 088971.2.0050125-91 N.º **50125**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí-RJ

CNM: 088971.2.0050125-91

MATRÍCULA
50125

FICHA
1

Itaboraí, 30 de maio de 2018.

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL de 0,002798 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por LOTE 01 da QUADRA 08 do loteamento VIVER MELHOR ITABORAÍ, em Venda das Pedras, zona urbana do primeiro distrito do Município de Itaboraí-RJ, com a superfície quadrada de 16.748,67m², medindo e confrontando: 83,59m pela frente, confrontando com a Avenida Flávio Vasconcelos; 83,61m pelos fundos, confrontando com parte da Área AD-1 (Lote 01); 200,00m pelo lado direito, confrontando com a mesma Área AD-1 (Lote 01); e 200,00m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua "3". O lote encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº 186260-001 - fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por APARTAMENTO nº 304 do Bloco nº 16, no 3º Pavimento, composta de: sala de estar/jantar, circulação, dois quartos, banheiro e cozinha, com a área privativa coberta padrão de: 43,95m², área privativa total de: 43,95m², área de uso comum total de: 44,77m², área real total de: 88,72m², área da unidade equivalente em área e custo padrão de: 54,67m², com direito ao uso de uma vaga de estacionamento descoberta, integrante do Condomínio Residencial Multi-familiar, a ser denominado **CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ** - registrada a incorporação imobiliária sob nº 03, em 30/11/2015, na matrícula nº 42.541 - fichas 001 e 002, nos termos da Lei nº 4.591/64 e alterada pela Lei nº 4.864/65, e o artigo 42, inciso II, parágrafo 2º da Lei nº 11.977/09 e inserido na Faixa 02, da Lei nº 12.424/2011. **PROPRIETÁRIA:** ALMERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 23.335.994/0001-00, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG - O lote objeto da incorporação foi adquirido de Projeto Itaboraí 2004 - Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/10/2015, às folhas 155/158 do livro nº 5681, ato nº 047 no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Capital-RJ e registrada sob nº 02, em 29/10/2015, na matrícula nº 42.541, fichas 001, 002 e 003. A Escritura Pública foi assinada por **Andrea Veras Valença** - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ. Oficial do Registro Imobiliário e **Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião** - Mat. 90.137 da CGJ/RJ.

Lisiane Camara Cristofori
Tabela Substituta
Mat. 94/6293

Andrea Veras Valença
Escriturante
Mat. 94/14610

INDICAÇÃO: O imóvel acima descrito foi dado em primeira e especial hipoteca, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, conforme contrato nº 8.5555.3580764, datado de 05/02/2016, de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - conforme registro nº 05 e averbação nº 06 em 01/06/2016 e 22/12/2016 na mesma matrícula nº 42.541 (Incorporação).- Itaboraí, 30/05/2018 por **Cristophori Peres**
Tabela Substituta
Mat. 94/6293

Av. 01 - Mat. 50.125 em 30/05/2018 - Prot. 98920 em 13/04/2018 - CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM - Conforme Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, datada de 13/04/2018, lavrada às folhas 025/065, do Livro nº 693, ato nº 013, do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, RJ, e Escritura Pública de Declaratória de Rerratificação e Aditamento, datada de 21/05/2018, lavrada às folhas 078/111, do Livro nº 693, ato nº 019, documentos estes que ficarão arquivados neste Registro Imobiliário como parte integrante desta, sob o número do protocolo acima, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula é beneficiado com uma servidão convencional, perpétua e definitiva, instituída sobre uma área de 1.000,10 m², do imóvel objeto da matrícula nº 48.518, conforme registro nº 02, destinada a passagem de rede de drenagem. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,05; lei 713/83 (20%): R\$ 19,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 133,15. A Escritura Pública foi assinada por **Andrea Veras Valença** - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ. Oficial do

Lisiane Camara Cristofori
Tabela Substituta
Mat. 94/6293

Andrea Veras Valença
Escriturante
Mat. 94/14610

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






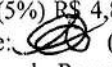
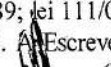
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0050125-91

Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).
Lisiane Camara Cristofari
Tabelião Substituta
Mat. 94/6253

SELO: ECKK 72651 CFK

Av.02 - Mat. 50.125 em 08/06/2018 - Prot. 99.336 em 21/05/2018 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização do FGTS do (s) Comprador(es), Contrato nº 85555.3931136, assinado pelas partes contratantes em 28/02/2018, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, 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. 05 na matrícula nº. 42.541, conforme item 1.7, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 7,05; lei 713/83 (20%): R\$ 19,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 140,15. Escrivente:  (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 72731 RQB

R. 03 - Mat. 50.125 em 08/06/2018 - Prot. 99.336 em 21/05/2018 - COMPRA E VENDA - Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), Contrato nº 85555.3931136, assinado pelas partes contratantes em 28/02/2018, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **JOÃO GABRIEL DO COUTO FERREIRA**, brasileiro, nascido em 04/01/1985, porteiro, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06412910876, expedida por Departamento Nacional de Trânsito/RJ em 09/06/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 114.800.657-57, casada no regime de Comunhão Parcial de Bens, ato realizado em 23/12/2010, na vigência da lei 6.515/77, e sua esposa **KAMILA DOS SANTOS SOUZA COUTO**, brasileira, nascida em 26/06/1989, agente administrativo, portadora da Carteira de Identidade nº 23.481.449-9, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 08/04/2014, inscrita no CPF/MF sob o nº 126.335.407-67, residentes e domiciliados em Rua Pedro Aleixo, 75 Ap, 104 Bloc, Lagoinha, São Gonçalo/RJ, pelo valor de: R\$ 129.230,00 (cento e vinte e nove mil duzentos e trinta reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 103.384,00 (cento e três mil, trezentos e oitenta e quatro reais), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 19.446,30 (dezenove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e trinta centavos), através de recursos próprios; R\$ 4.625,70 (quatro mil, seiscentos e vinte e cinco reais e setenta centavos), através dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 1.774,00 (um mil, setecentos e setenta e quatro reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 6.715,82 (seis mil, setecentos e quinze reais e oitenta e dois centavos); Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI foi pago através da guia nº 00331/2018, no valor de R\$ 1.631,66 no Banco Itaú, em 27/03/2018. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação 0156018060718789, datada de 07/06/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 2df3. 6feb. e42a. 24b0. 4aaa. 510f. 90b9. b6aa. 6c3d. 2b71, datada de 08/06/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 3210/2017: valor do ato R\$ 1.501,39; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,05; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 48,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 67,35; lei 713/83 (20%) R\$ 300,27; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,06; lei 111/06 (5%) R\$ 75,06; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,05; PMCMV R\$ 30,02; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando:

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>

CNM nº. 088971.2.0050125-91 N.º 50125

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0050125-91

MATRICULA 50125

FOLHA 2

R\$ 2.180,00. **Escritura** (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro de Imóveis (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).
Lisiane Catarina de Brito
Tabela Price
Mat. 94/146263

SELO: ECKK 72732 JNA

Andréa Veras Valença
Escriturante
Mat. 94/14610

R.04 - Mat. 50.125 em 08/06/2018 - Prot. 99.336 em 21/05/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

- Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es), Contrato nº 85555.3931136, assinado pelas partes contratantes em 28/02/2018; 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 Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS; 3- Sistema de Amortização: TP - Tabela 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\$ 103.384,00 (cento e três mil, trezentos e oitenta e quatro reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 129.230,00 (cento e vinte e nove mil, duzentos e trinta reais); 7- Valor do Imóvel para fins de leilão público: R\$ 129.230,00 (cento e vinte e nove mil, duzentos e trinta reais); 8- Prazo total em meses: 8.1- Amortização: 360; 8.2- Construção/legalização: 29; 9- Taxa de juros % (a.a): nominal: 6,5000; efetiva: 6,6973; 10- Encargos Financeiros: De acordo com o item 5; 10.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 10.2- Encargos no período de amortização: 10.2.1- Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 653,45; 10.2.2- Taxa de Administração: R\$ 0,00; 10.2.3- Seguro: R\$ 20,66; 10.2.4- Total: R\$ 674,11; 11- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/04/2018; 12- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 5; 13- 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\$ 2.737,49, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 3.245,76; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor(es): João Gabriel do Couto Ferreira, Comprovada: R\$ 2.120,00, Não Comprovada: R\$ 0,00; Kamila dos Santos Souza Couto, Comprovada: R\$ 1.553,76, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor(es): João Gabriel do Couto Ferreira - Percentual: 57,71 e Kamila dos Santos Souza Couto - Percentual: 42,29; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação 0156018060718789, datada de 07/06/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 2df3. 6feb. e42a. 24b0. 4aaa. 510f. 90b9. b6aa. 6c3d. 2b71, datada de 08/06/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 3210/2017: valor do ato R\$ 1.501,39; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,05; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 36,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 67,35; lei 713/83 (20%) R\$ 300,27; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,06; lei 111/06 (5%) R\$ 75,06; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,05; PMCMV R\$ 30,02; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 2.168,10. A Escriturante (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro de Imóveis (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 72733 PMS

Av. 05 - Mat. 50.125 em 21/05/2019 - Prot. 103.382 em 03/05/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA DE CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, arquivado sob o protocolo acima mencionado, averba-se a INDICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, averbada sob nº 08, em 21/05/2019 na matrícula nº 42.541 (Incorporação).

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





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0050125-91

constante de: Apartamento de uso residencial, com a área privativa de 43,95m2, área comum coberta 4,47m2 e equipamentos cobertos (comum) de 0,5496m2, totalizando 48,9696m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº. 195248, inscrição predial nº. 60613 e averbado desde 11/04/2019 habite-se nº 062/2019 de 05/04/2019. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: ECWM 04821 MWY

Av. 6 - Mat. 50125 em 27/05/2019 - Prot. 103.208 em 24/04/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento datado de 15/04/2019, apresentado pela proprietária e incorporadora, que ficará arquivado sob o protocolo acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula a INDICAÇÃO DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ, registrada sob nº 09, em 27/05/2019, na matrícula nº. 42.541. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: ECWM 05209 ASY

Av. 7 - Mat. 50125 em 29/05/2019 - Prot. 103.209 em 24/04/2019 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 15/04/2019, juntamente com Instrumento Particular de Convenção e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número do acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula para que fique constando o REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ, sob nº 2.012 - Fichas 001 à 045 (Auxiliar), em data de 29/05/2019. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2358/2018: valor do ato R\$ 16,89; art. 183 (LPP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,06; lei 3217/99 (20%) R\$ 3,37; lei 4664/05 (5%) R\$ 0,84; lei 111/96 (5%) R\$ 0,84; lei 6281/12 (4%) R\$ 0,67; PRCMV R\$ 0,33; totalizando: R\$ 23,00. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: EDAC 05622 NXO

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 123.106 em 13/06/2024

Av. 08 - Mat. 50.125 em 29/11/2024 - Prot. 123.106 em 13/06/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é precedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 50.125 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0050125-91. 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 Veras Valença
Tabelião Substituto
Mat.: 94/14610

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

SELO: EEVN 17834 UWH

Continuação da Matrícula na ficha nº. 03



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>

CNM nº. 088971.2.0050125-91

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0050125-91

FICHA

3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0050125-91

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0050125-91 em 29/11/2024 - Prot. 123.106 em 13/06/2024 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 489216/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 15/08/2024, assinado de forma digital pela gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo, 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 João Gabriel do Couto Ferreira e Kamila dos Santos Souza Couto, a saber: 1) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 158855/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes João Gabriel do Couto Ferreira e Kamila dos Santos Souza Couto, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 158855/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 21/08/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Cartas AR/MP, a primeira: Código BR 98336007 4 BR; Destinatário: João Gabriel do Couto Ferreira; Endereço: Avenida Presidente Roosevelt, 05, Escritório, São Francisco - CEP: 24360-066 - Niterói/RJ; Unidade de Entrega: CDD Largo da Batalha/RJ em 26/08/2024; Resultado - Motivo de Devolução: Desconhecido; e a segunda: Código BR 98336023 3 BR; Destinatário: Kamila dos Santos Souza Couto; Endereço: Avenida Presidente Roosevelt, 05, Escritório, São Francisco - CEP: 24360-066 - Niterói/RJ; Unidade de Entrega: CDD Largo da Batalha/RJ em 26/08/2024; Resultado - Motivo de Devolução: Desconhecido. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 158852/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2024, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Ap. 304, Bloco 16, Cond. Conquista Itaboraí, Lote 01, Quadra 08, Loteamento Viver Melhor Itaboraí, Venda das Pedras, 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 158852/2024, datado de 21/08/2024, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53050, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a saber: 1)- Deixando de Notificar o Sr. JOAO GABRIEL DO COUTO FERREIRA e a Sra. KAMILA DOS SANTOS SOUZA COUTO, pois o endereço indicado para a Notificação, atualmente por notório saber, situa-se em área de alta periculosidade, dominada pela ação de traficantes, com criminosos transitando e portando, de forma ostensiva, armas de fogo, razão pela qual deixei de proceder as intimações de forma pessoal, pois os Notificados encontram-se, em lugar inacessível. Itaboraí, 29 de Agosto de 2024. 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 29/08/2024; 3) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 158854/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes João Gabriel do Couto Ferreira e Kamila dos Santos Souza Couto, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 158854/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 21/08/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Cartas AR/MP, a primeira: Código BR 98336018 0 BR; Destinatário: João Gabriel do Couto Ferreira; Endereço: Rua Pedro Aleixo, 00, Apto. 75, Bloco 104, Lagoinha - CEP: 24736-020 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Alcântara - São Gonçalo/RJ em 26/08/2024; Resultado - Motivo de Devolução: Mudou-se; e a segunda: Código BR 98336013 1 BR; Destinatário: Kamila dos Santos Souza Couto; Endereço: Rua Pedro Aleixo, 00, Apto. 75, Bloco 104, Lagoinha - CEP: 24736-020 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Alcântara - São Gonçalo/RJ em 26/08/2024; Resultado - Motivo de Devolução: Mudou-se. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4) Conforme Ofício Eletrônico/RGI

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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 088971.2.0050125-91

Continuação da Matrícula

nº. 158856/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Gabriel do Couto Ferreira e Kamila dos Santos Souza Couto, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 158856/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 21/08/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJG/RJ, foi encaminhada a notificação por Cartas AR/MP, a primeira: Código BR 98336008 8 BR; Destinatário: Kamila dos Santos Souza Couto; Endereço: Cond. Conquista Itaboraí, Avenida Flávio Vasconcelos, 00, Apto. 304, Bloco 16, Venda das Pedras - CEP: 24802-245 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ em 17/09/2024; Resultado - Motivo de Devolução: Não Procurado; e a segunda: Código BR 98336024 7 BR; Destinatário: João Gabriel do Couto Ferreira; Endereço: Cond. Conquista Itaboraí, Avenida Flávio Vasconcelos, 00, Apto. 304, Bloco 16, Venda das Pedras - CEP: 24802-245 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ em 17/09/2024; Resultado - Motivo de Devolução: Não Procurado. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 158849/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2024, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no seguinte endereço: Rua Pedro Aleixo, nº. 75, Apo 104, Bloc, Lagoinha, São Gonçalo/RJ, com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Gabriel do Couto Ferreira e Kamila dos Santos Souza Couto, a saber: a) "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO" - Outorgado: João Gabriel do Couto Ferreira - CERTIFICO e dou fê, que procedendo à 1ª diligência no dia 16/09/2024 às 16h38m, não pude me dirigir pois, não consta o número do bloco no endereço descrito como, "Rua Pedro Aleixo, Nr 75, Ap. 104, Bloc, - Lagoinha - São Gonçalo/RJ". Dado o insucesso em proceder com a notificação do(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se incorreto ou incompleto, dou portanto como NEGATIVA a presente notificação. São Gonçalo, 16 de Setembro de 2024. Escrevente: (a) Richard da Silva Lopes (Richard da Silva Lopes - Mat.: 94/23.400)"; e b) "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO" - Outorgado: Kamila dos Santos Souza Couto - CERTIFICO e dou fê, que procedendo à 1ª diligência no dia 16/09/2024 às 16h38m, não pude me dirigir pois, não consta o número do bloco no endereço descrito como, "Rua Pedro Aleixo, Nr 75, Ap. 104, Bloc, - Lagoinha - São Gonçalo/RJ". Dado o insucesso em proceder com a notificação do(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se incorreto ou incompleto, dou portanto como NEGATIVA a presente notificação. São Gonçalo, 16 de Setembro de 2024. Escrevente: (a) Richard da Silva Lopes (Richard da Silva Lopes - Mat.: 94/23.400)". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprovam as Certidões datadas de 16/09/2024; e 6) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 158851/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2024, foi procedida diligência pelo Cartório do 12º Ofício de Niterói/RJ, no seguinte endereço: Avenida Presidente Roosevelt, nº. 05, Escritório, São Francisco, Niterói/RJ, a saber: "CERTIDÃO - C E R T I F I C O que em cumprimento à notificação registrada no livro nº B-503, sob o nº 86270 deste Serviço, às 12:15h do dia 12 de setembro deste ano, dirigi-me à Avenida Presidente Roosevelt, nº 05, escritório, São Francisco, nesta cidade, com o objetivo de notificar os Srs. João Gabriel do Couto Ferreira e Kamila dos Santos Souza Couto, ambos parte da notificação ora apresentada. No local, fui recebido pelo porteiro Ricardo, que informou que o Sr. João Gabriel é o porteiro noturno daquele edifício, enquanto a Sra. Kamila não trabalha nem reside no endereço informado. Em face dessa informação, deixei meu contato telefônico para retorno. Posteriormente, no dia 13 de setembro, recebi uma mensagem via WhatsApp do Sr. João Gabriel (número 21 97435-0220), que tomou ciência do inteiro teor da notificação. Entretanto, ele informou que não aceitaria receber a cópia do documento e declarou que sua esposa, Sra. Kamila, também não poderia receber a notificação, uma vez que se encontra em local ignorado, incerto e não sabido. Para fins de comprovação e atendendo ao disposto no artigo 1.459 do Código de Normas, consigno que a intimação do Sr. João Gabriel presume a intimação da Sra. Kamila dos Santos Souza Couto, em razão da cláusula de outorga existente no contrato, o que resulta em presunção de ciência para ambos os devedores. Niterói, 14 (quatorze) de novembro de 2024 (dois mil e vinte e quatro). O Referido é Verdade e Dou Fé. (a) Márcio Túlio de O. Vieira (Márcio Túlio de O. Vieira - Escrevente - Mat. 94/19362)". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", onde Kamila dos Santos Souza Couto foi notificada na pessoa de seu procurador João Gabriel do Couto Ferreira, conforme Outorga de Procurações, constante da cláusula 31 do respectivo Instrumento Particular de Compra e Venda acima registrado sob os nºs. 03 e 04. Sendo que os referidos devedores fiduciários não compareceram neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2690/2023: Valor do ato R\$

Continuação na ficha nº 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>

CNM nº. 088971.2.0050125-91

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0050125-91

FICHA

4

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0050125-91

180,07; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 29,14; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 83,82; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 23,49; Selo de Fiscalização: R\$ 5,18; lei 3217/99 (20%) R\$ 63,30; lei 4664/05 (5%) R\$ 15,82; lei 111/06 (5%) R\$ 15,82; lei 6281/12 (6%) R\$ 18,98; PMCMV R\$ 6,30; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 15,82; Totalizando: R\$ 457,74. 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

Andréa Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

SELO: EEVN 17835 ANG

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0050125-91 em 09/04/2025 - Prot. 126.116 em 20/03/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 489216/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 25/03/2025 e 14/03/2025, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00342/2025, no valor de R\$ 3.378,99, paga na Caixa Econômica Federal em 10/03/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 09, 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\$ 134.775,76 (cento e trinta e quatro mil setecentos e setenta e cinco reais e setenta e seis 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. 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

Andréa Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

SELO: EEWJ 79318 GQW

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0050125-91 em 09/04/2025 - Prot. 126.116 em 20/03/2025 - **LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 489216/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 25/03/2025 e 14/03/2025, respectivamente, averba-se nesta matrícula o **Cancelamento da Alienação Fiduciária**, acima registrada sob o nº. 04, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 10, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 da CNCGJ/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\$ 150,20; 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. 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).

Andréa Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

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

SELO: EEWJ 79319 PJF

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



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 088971.2.0050125-91, 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 **quatorze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco (14/04/2025) às 11:34:57**. 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
Valor Total	R\$ 158,16

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

EEXQ 93788 IHE



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/YDVMG-T2S4U-3LYME-B4575>