



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>

N.º **52244**

CNM n.º **088971.2.0052244-39**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0052244-39

MATRÍCULA
52244

FICHA
1

Itaboraí, 25 de Setembro de 2019

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL de 0,00242 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por ÁREA AD-4 (Lote 4), localizada em VENDA DAS PEDRAS, a Avenida Flávio Vasconcelos, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 99.540,33m², medindo e confrontando: 29,00m pela frente, confrontando com a Avenida Flávio Vasconcelos; 612,01m pelo lado direito em quatro segmentos: o primeiro com 207,36m, defletindo a direita encontra-se o segundo com 13,29m, seguindo o segundo encontra-se o terceiro com 62,93m, defletindo a esquerda encontra-se o quarto com 328,43m, todos confrontando com a Área Remanescente AD-1 (Lote 1), desmembrada da mesma maior porção; 211,10m pelos fundos confrontando com o Rio Iguaí, onde possui uma faixa non aedificandi, com 50,00m de largura em toda extensão; 928,26m pelo lado esquerdo em seis segmentos: o primeiro com 199,68m, defletindo a direita encontra-se o segundo com 58,19m, defletindo a direita encontra-se o terceiro com 230,04m, defletindo a esquerda encontra-se o quarto com 359,72m, defletindo a esquerda encontra-se o quinto com 36,64m, defletindo a direita encontra-se o sexto com 43,99m, todos confrontando com a Área AD-5 (Lote 5), desmembrada da mesma maior porção. Fração essa que corresponde a **FRAÇÃO nº 34 da QUADRA "A"**, integrante do **CONDOMÍNIO PORTAL DOS IPÊS I**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 34 da Quadra "A"**, com a área de 51,60m², composta de: sala de estar/tv, dois quartos, sendo um suite, cozinha, banheiro social, varanda e lavanderia, conforme o projeto aprovado pela Prefeitura de Itaboraí sob nº SF-3155/2016. A área privativa (exclusiva) de: 246,71m² e área de uso comum de: 83,76m², totalizando 330,47m². Descrição da área privativa (exclusiva): Com 246,71m², medindo e confrontando: de frente 17,75m em três segmentos de 7,50m em linha reta, 1,67m em linha curva e 8,58m em linha reta, todos com a Alameda "I", de fundos 6,65m em dois segmentos, o primeiro de 2,93m e o segundo de 3,72m, ambos em linha reta com a Área AD-1; do lado direito 20,00m com a Fração 33; e do lado esquerdo 20,00m com a Fração 35 - Memorial de Incorporação de Condomínio, registrado sob o nº 02, em 12/04/2017, na matrícula nº 48.517 - fichas 001 à 015 e revalidado conforme averbação de nº 05, em 13/04/2018, na mesma matrícula nº 48.517, 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 3. **PROPRIETÁRIA:** PROJETO ITABORAÍ 2004 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI - EPP, com sede à Rua José Júlio da Cunha Raposo, nº 47, Apto. 1004, Centro, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 06.375.222/0001-75. **FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR:** A maior parte do imóvel objeto desta incorporação foi adquirida da seguinte forma: 2/10 avos de Compari Construções, Participações e Investimentos Imobiliários Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 16/06/2008, às folhas 197 do livro nº 5.676, ato 081 do Cartório do 24º Ofício de Notas da Capital deste Estado e a escritura pública de aditamento lavrada em 25/07/2009, às folhas 046 do livro nº 5.773, ato 022 do mesmo Cartório, registrada sob nº 07, em 12/08/2008 na matrícula nº 9.263; e, 8/10 avos de Francisco Nanci e sua mulher Virginia Maria de Oliveira Nanci, Yolanda Nanci de Abreu, Fernando Cesar Antunes de Abreu, José Roberto de Francisco e Carmélia Aparecida de Francisco Ribeiro e seu marido Eledyt da Silva Ribeiro, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 23/08/2007, às folhas 016 do livro 2.178 no Cartório do 17º Ofício de Niterói-RJ, registrada sob nº 08, em 11/09/2008 na mesma matrícula 9.263. Sendo que a maior porção do imóvel anteriormente foi desmembrada, conforme averbações: nº 10, em 22/07/2009, matrícula 9.263, nº 01, em 29/07/2009, matrícula 32.830, protocolo/RGI nº 66.526; nº 01, em 11/06/2014, matrícula nº 32.832; e alteração da razão social e o endereço da sede da proprietária, na averbação nº 01, em 25/01/2017, matrícula 42.442. A retificação de metragem averbada sob nº 01, em 28/03/2017, na matrícula de nº 48.517 e o patrimônio de afetação, com relação ao conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos a ela vinculados, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, averbado sob o nº 04, em 05/01/2018, na mesma matrícula nº 48.517. Enquadramento como EPP, averbada sob nº 08,



continua no verso...



Valide aqui este documento



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>

Continuação da Matrícula

em 29/06/2018, na mesma matrícula nº 48.517. **INCORPORADORA: REALIZA CONSTRUTORA LTDA**, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2371, Lídice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF nº 16.991.176/0001-92, conforme escritura pública de mandado, lavrada em 06/07/2017, às folhas 256/257, do livro nº 04, Ato 211, no Cartório do Ofício Único de Tanguá - RJ e averbação nº 03, em 08/08/2017, na mesma matrícula nº 48.517. Alteração da sede, averbada sob nº 09, em 29/06/2018, na mesma matrícula nº 48.517. 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).

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



Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

Av. 01 - Mat. 52.244 em 27/09/2019 - Prot. 104.617 em 27/08/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A unidade objeto desta matrícula foi **DADA EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, transferível a terceiros, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, conforme contrato nº 8.7877.0263182-9, datado de 29/01/2018, de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com Recurso do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito no Programa Minha Casa Minha Vida - conforme registro nº 06, em 19/06/2018 na mesma matrícula nº 48.517. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 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).

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

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

SELO: EDDU 89915 CNX

Av. 02 - Mat. 52.244 em 27/09/2019 - Prot. 104.617 em 27/08/2019 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme o 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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) devedor(es). Contrato nº 8.7877.0641068-1, assinado pelas partes contratantes em 24/07/2019, 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. 06 na matrícula nº, 48.517, conforme item 1.7, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: valor do ato: R\$ 101,67; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 7,32; lei 3217/99 (20%): R\$ 20,33; lei 4664/05 (5%) R\$ 5,08; lei 111/06 (5%) R\$ 5,08; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,06; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,18; PMCMV R\$ 2,03; totalizando: R\$ 151,75. 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).

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

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

SELO: EDDU 89916 NYV

R. 03 - Mat. 52.244 em 27/09/2019 - Prot. 104.617 em 27/08/2019 - COMPRA E VENDA - Conforme o 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 dos Recursos da Conta Vinculada do

Continuação da Matrícula na ficha n. 



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>

52244

N.º

CNM n.º 088971.2.0052244-39

CNM: 088971.2.0052244-39

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
52244

FICHA
2

FGTS do(s) devedor(es). Contrato nº 8.7877.0641068-1, assinado pelas partes contratantes em 24/07/2019, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **CARLOS HENRIQUE DE SOUZA**, brasileiro, nascido em 24/02/1978, solteiro, Segurança, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01383539308, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/05/2016 e inscrito no CPF/MF sob o nº 079.037.937-64, residente e domiciliado na Rua Manuel Serrão, 305, Nova Cidade, São Gonçalo/RJ, pelo valor de: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 70.711,63 (setenta mil, setecentos e onze reais e sessenta e três centavos), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 58.869,67 (cinquenta e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e sessenta e sete centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 1.708,70 (um mil e setecentos e oito reais e setenta centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 13.710,00 (treze mil e setecentos e dez reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 11.659,89 (onze mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e oitenta e nove centavos); Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada a Declaração de Isenção de ITBI, nº 824/2019 em 12/08/2019, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156019092744623, datada de 27/09/2019, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 1a9a. f667. 4083. 022a. 8984. 48bb. 6988. 23d0. 6aa6. aa3a, datada de 27/09/2019, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2358/2018: valor do ato R\$ 779,68; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,32; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 37,38; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,37; distribuição R\$ 41,94; distribuição por pessoa: R\$ 0,64; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 40,50; PMCMV R\$ 15,59; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 11,09; totalizando: R\$ 939,51. 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).

SELO: EDDU 89917 ZSZ

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat: 94/14610

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

R. 04 - Mat. 52.244 em 27/09/2019 - Prot. 104.617 em 27/08/2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme o 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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) devedor(es). Contrato nº 8.7877.0641068-1, assinado pelas partes contratantes em 24/07/2019, acima registrado sob o nº. 03, 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; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS; 3- Sistema de Amortização: Price; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 70.711,63 (setenta mil, setecentos e onze reais e sessenta e três centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais); 7- Prazo total em meses: Construção/Legalização: 28/09/2020; Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a): Nominal: 5,00; Efetiva: 5,1161; 9- Encargos financeiros: de acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 379,59; 9.1.3- Tarifa de Administração: R\$ 0,00; 9.1.4- Seguro: R\$ 28,26; 9.1.5- Total: R\$ 407,85; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/08/2019; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do

continua no verso...

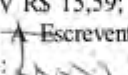
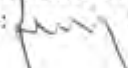


Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>


CNM: 088971.2.0052244-39

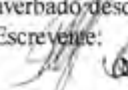
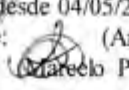
Continuação da Matrícula

FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 2.998,23; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.001,77; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal-Devedor: Carlos Henrique de Souza, Comprovada: R\$ 1.632,79; Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para fins de Cobertura Securitária - Devedor: Carlos Henrique de Souza: Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156019092744623, datada de 27/09/2019, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 1a9a. f667, 4083. 022a. 8984. 48bb. 6988. 23d0, 6aa6. aa3a, datada de 27/09/2019, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2358/2018: valor do ato R\$ 779,68; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,32; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 12,46; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,37; distribuição R\$ 41,94; distribuição por pessoa: R\$ 0,64; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 40,50; PMCMV R\$ 15,59; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 11,09; totalizando: R\$ 914,59. 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).

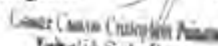
SELO: EDDU 89918 QVS



Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

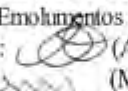


José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

Av. 5 - Mat. 52244 em 13/07/2020 - Prot. 107305 em 08/07/2020 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com a cópia autenticada da Certidão fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda, referente ao processo nº SF-3155/2016 em data de 26/05/2020, e Termo de Habite-se nº 044/2020, datado de 11/03/2020, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo, ambas secretarias da Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, documentos estes que ficam arquivados sob o número de protocolo acima, como parte integrante e complementar desta, averbou-se sob o nº 172 em 06/07/2020, Protocolo nº 107.018, na matrícula 48.517, atendendo ao que foi solicitado no processo acima mencionado, a construção da unidade residencial, objeto desta matrícula, identificada por **CASA 34 da QUADRA A**, com um total construído de 51,60m2, com a superfície de 330,47m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob o nº 197430-001, inscrição nº 61715 e averbado desde 04/05/2020. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2881/2019: 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).

SELO: EDJY 43996 CJQ


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


Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

AV- 06 - Mat. 52244 em 05/07/2021 - Prot. 107.450 em 22/07/2020 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, arquivado sob o protocolo acima mencionado, averba-se a **INDICAÇÃO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO PORTAL DOS IPÊS I**, registrada sob nº 176, em 05/07/2021, na matrícula nº. 48.517. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2881/2019: 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).

SELO: EDUP 69835 KJU


Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

RENUMERAÇÃO TÍTULO - Prot. nº 121.289 - em 18/12/23

Av. 07 - Matrícula 52.244, em 06/05/2024 - Prot. 121.289, em 18/12/2023 - 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. 52244 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0052244-39. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º,

Continuação da Matrícula na ficha nº 003



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>



REGISTRO DE IMÓVEIS


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

CNM: 088971.2.0052244-39

FICHA
3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0052244-39

parágrafo único. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).


Escrevente
Mat. 9421111


Tabelião Substituta
Mat.: 94/14610

SELO: EBCH 43752 FLD

N.º CNM nº. 088971.2.0052244-39

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0052244-39 em 06/05/2024 - Prot. 121.289 em 18/12/2023 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS** - Conforme o Ofício nº. 439218/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 02/01/2024 e assinado de forma digital pela Gerente Ana Raquel dos Santos D'Angieri 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 ao devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, à saber: 1- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 273730/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 09/01/2024, foi procedida diligência no seguinte endereço: Avenida Flávio Vasconcelos, Quadra A, Casa 34, Cond. Portal dos Ipês I, Venda das Pedras, Itaboraí/RJ, à 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 273730/2024, datado de 09/01/2024, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 52345, 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. CARLOS HENRIQUE DE SOUZA, 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 sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível. Itaboraí, 17 de Janeiro de 2024. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 17/01/2024; 2- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 273733/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar registro o devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, à saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 273733/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, datado de 09/01/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por carta AR/MP, Código BR 88626054 5 BR; Destinatário: Carlos Henrique de Souza; Endereço: Avenida Flávio Vasconcelos, 00, Casa 34, Quadra A, Venda das Pedras, Itaboraí/RJ, CEP: 24802-365 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Resultado - Motivo da Devolução: Endereço Insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3 - Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 273732/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, à saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 273732/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, datado de 09/01/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por carta AR/MP, Código BR 88626053 7 BR; Destinatário: Carlos Henrique de Souza; Endereço: Rua Manuel Serrão, 305, Nova Cidade - CEP: 24455-025 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Antonina - São Gonçalo/RJ; Resultado: Tentativas de Entrega: 1ª) 19/01/24 13:30h; 2ª) 23/01/24 15:56h; 3ª) 25/01/24 13:55h; Motivo da Devolução: Ausente; Matrícula do Carteiro: 89610466. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4 - Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 273731/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de

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/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0052244-39

Itaboraí/RJ, em 09/01/2024, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no seguinte endereço: Rua Manuel Serrão, nº 305, casa, Nova Cidade - São Gonçalo/RJ, com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, à saber: 1- "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - Certifico e dou fé, que ao dirigi-me ao endereço situado na Rua Manuel Serrão, nº 305, casa, Nova Cidade - São Gonçalo/RJ, **procedendo à 1ª diligência** no dia 01/04/2024 às 09h41m, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo a sua mãe, a sra. Ana, a mesma aparenta ser idosa, morena, alta, normal, olhos negros, cabelos compridos e negros, ela me informou que o notificado não reside mais no endereço mencionado, sendo assim, deixei um convite solicitando o comparecimento do notificado ao cartório até 03/04/2024; **procedendo à 2ª diligência** no dia 04/04/2024 às 11h20m, compareceu ao cartório uma pessoa que se apresentou como sendo o próprio, o Sr. Carlos, o mesmo ficou ciente recebeu a notificação e exarou. Razão pela qual dei o cumprimento da presente e por assim dizer o encerramento desta certidão como **POSITIVA**, São Gonçalo, 04 de Abril de 2024. Escrevente: (a) Richard da Silva Lopes. (Richard da Silva Lopes - Mat. 94/23.400)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", conforme comprova a certidão datada de 04/04/2024, 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: Port. 2690/2023; Valor do ato R\$ 180,07; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 29,14; Alien Fiduciária - Intimação Pessoa R\$ 41,91; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 23,49; Selo de Fiscalização: R\$ 5,18; lei 3217/99 (20%) R\$ 54,92; lei 4664/05 (5%) R\$ 13,73; lei 111/06 (5%) R\$ 13,73; lei 6281/12 (6%) R\$ 16,47; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 13,73; PMCMV R\$ 5,47; Totalizando: R\$ 402,01. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EBCH 43753 OAH

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 104.748 em 07/12/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 125.349 em 23/12/24

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0052244-39 em 03/01/2025 - Prot. 125.349 em 23/12/2024 - **DESISTÊNCIA DO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO** - Conforme requerimento expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, em 16/12/2024, assinado eletronicamente pela representante Leni Franco Dias (CPF 568.735.819-68), averba-se nesta matrícula a desistência do procedimento de intimação do devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, ficando em consequência, extintos os efeitos da intimação constante da averbação acima de nº. 08, e convalidado o contrato de Alienação Fiduciária, acima registrado sob o nº. 04. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023; Valor do ato: R\$ 180,07; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 29,14; Selo de Fiscalização: R\$ 5,18; lei 3217/99 (20%): R\$ 41,84; lei 4664/05 (5%) R\$ 10,46; lei 111/06 (5%) R\$ 10,46; lei 6281/12 (6%) R\$ 12,55; PMCMV R\$ 4,18; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 10,46; Totalizando: R\$ 304,34. 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).

SELO: EEVZ27111 KLV

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0052244-39 em 26/03/2025 - Prot. 124.748 em 05/11/2024 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 530758/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 16/12/2024, assinado digitalmente 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. 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 ao devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, a saber: 1- Conforme Ofício Eletrônico nº. 188119/2024,

Continuação na ficha n.º 004



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>

CNM nº. 088971.2.0052244-39

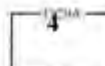
Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0052244-39



Continuação do CNM de nº. 088971.2.0052244-39

expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 23/12/2024, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 34 da Quadra A do Condomínio Portal dos Ipês I, Avenida Flávio Vasconcelos, 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 nº188119/2024, datado de 23/12/2024, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº53442, 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. CARLOS HENRIQUE DE SOUZA, 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 sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível. Itaboraí, 06 Janeiro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Paulo Roberto Vieira da Silva, (Paulo Roberto Vieira da Silva - Matrícula 94/2064)." Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 06/01/2025; 2- Conforme Ofício Eletrônico nº. 188188/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 23/12/2024, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Manuel Serrão, Nr 305, Casa, Nova Cidade, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé, que procedendo em 1ª diligência no dia 15/01/2025 às 16:05m, dirigi-me ao endereço descrito como "Rua Manuel Serrão, Nº: 305, - Nova Cidade - São Gonçalo/RJ", e ao chegar, fui recebido por uma pessoa que se apresentou como sendo Mãe do notificado, a Sra. Ana, que aparentava ser Idosa, morena, estatura média, porte físico magro, olhos negros, cabelos curtos e negros, que me informou que o notificado reside em Itaboraí, e que o mesmo não reside no local. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), pelo fato do(a) mesmo(a) encontrar-se em local incerto, dou portanto como **NEGATIVA** a presente notificação. São Gonçalo, 15 de Janeiro de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares, (João Pedro da Conceição Soares - Escrevente - Mat.: 94/24.648)". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 15/01/2025; 3- Conforme Ofício Eletrônico nº. 188121/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 188121/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 23/12/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do C/CCG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 960 690 BR; Destinatário: Carlos Henrique de Souza; Endereço: Condomínio Portal dos Ipês I, Avenida Flávio Vasconcelos, S/N, Casa 34, Quadra A, Venda das Pedras, CEP: 24802-365 - Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4- Conforme Ofício Eletrônico nº. 188120/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 188120/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 23/12/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do C/CCG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 960 686 BR; Destinatário: Carlos Henrique de Souza; Endereço: Rua Manuel Serrão, 305, Casa, Nova Cidade, CEP: 24455-025 - São Gonçalo/RJ; Unidade de Entrega: CDD Antonina - São Gonçalo/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª - 06/01/2025 às 12:46h, 2ª - 08/01/2025 às 12:31h, 3ª - 13/01/2025 às 12:49h; Motivo da Devolução: Mudou-se. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5 - O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Carlos Henrique de Souza, sendo procedidas as publicações nº. 1560/2025 em 25/02/2025, nº. 1561/2025 em 26/02/2025, e nº. 1562/2025 em 27/02/2025, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", 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: Port. 423/2025: Valor do ato R\$ 199,56; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3

continua no verso...



Valide aqui este documento

CNM: 088971.2.0052244-39

Continuação da Matrícula

RS 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: RS 46,44; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: RS 46,44; Guias/DOL/ONR/COAF/DIST: RS 26,03; Selo de Fiscalização: RS 5,74; lei 3217/99 (20%) RS 70,15; lei 4664/05 (5%) RS 17,53; lei 111/06 (5%) RS 17,53; lei 6281/12 (6%) RS 21,03; PMCMV RS 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - RS 17,53; Totalizando: RS 507,26. A Escrevente: *[assinatura]* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEWJ 78958 GKM

Andréa Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

IMPRESSÃO DO TÍTULO - Pág. N° 13/1774-23/06/25

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0052244-39 em 16/06/2025 - Prot. 126.979 em 09/06/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 530758/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 06/06/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00879/2025, no valor de R\$ 3.803,87, paga na Caixa Econômica Federal em 30/05/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 10, 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\$ 151.770,80 (cento e cinquenta e um mil setecentos e setenta 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 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: *[assinatura]* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEXQ 94730 DXM

Andréa Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

Av. 12 - CNM nº. 088971.2.0052244-39 em 16/06/2025 - Prot. 126.979 em 09/06/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 530758/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 06/06/2025, 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. 11, 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 423/2025: Valor do ato: R\$ 511,02; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,15; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 105,42; lei 4664/05 (5%) R\$ 26,35; lei 111/06 (5%) R\$ 26,35; lei 6281/12 (6%) R\$ 31,62; PMCMV R\$ 10,54; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 26,35; Totalizando: R\$ 758,11. O Escrevente: *[assinatura]* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEXQ 94731 NVV

Andréa Veras Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14610

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UAW3H-LFSKM-UW8VU-3Z58M>

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 088971.2.0052244-39, 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 junho do ano de dois mil e vinte e cinco (18/06/2025) às 10:10:42**. 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 indicio 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

EEYF 84367 JUJ



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