



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EGB3N-NXQ6G-9WL9J-ZEG8J>

CNM nº. 088971.2.0055194-16 N.º **55194**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
55194

FICHA
1

Itaboraí, 01 de setembro de 2022

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** de 0,00364989 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por ÁREA 01-G, localizada em CALUGE, à estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 62.493,05m², medindo e confrontando: 30,09m pela frente, com a estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres; 164,93m pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Jonas Dias de Oliveira; pelo lado direito em três segmentos retos: partindo da frente para os fundos, o primeiro mede 30,18m mais 60,61m ambos com parte da Área 01-C, desmembrada da mesma maior porção e mais 470,56m com a Área 01-F, desmembrada da mesma maior porção; e pelo lado esquerdo em dois segmentos retos: partindo da frente para os fundos, mede 30,15m e mais 63,89m ambos com a Área 01-D, desmembrada da mesma maior porção, e segue medindo 205,20m e mais 224,80m ambos com parte do imóvel de Genésio da Costa Cotrim e Elomir dos Santos Cotrim. Fração essa que corresponde a **FRAÇÃO nº 27 da QUADRA "I"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 27**, com a área de 45,25m², em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m² e descoberta de 115,12m², total de: 160,37m², área de uso comum de 68,1732m², totalizando 228,5432m². Descrição da área privativa (exclusiva): Com 160,37m², medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "03"; 7,59m pelos fundos com parte das Unidades 19 e 20, deste Condomínio; 20,66m pelo lado direito com a Unidade 28, deste Condomínio; e 21,96m pelo lado esquerdo com a Unidade 26, deste Condomínio - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo nº 106.637 e **registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133**, revalidado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018. **Proprietária:** **RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede à Rua Ignácio Marins Coutinho, nº 47, sala 812 Jardim Imperial, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 26.833.946/0001-22. **Forma de Aquisição e Registro anterior:** Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram lembrados originando a Área Lembrada 01, matriculada sob nº 49.054, da qual foi desmembrada a Área 01-G, objeto da incorporação imobiliária, matriculada sob nº 49.133. **Incorporadora e Construtora:** **REALIZA CONSTRUTORA LTDA**, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lídice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF nº 16.991.176/0001-92, nos termos do Instrumento Público de Mandado, lavrada em 30/08/2019, às folhas 110, do livro nº 2144-P, no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia - MG, conforme o artigo 31, §1º da Lei nº 4591/64. Patrimônio de Afetação, averbado sob nº 02, em 27/05/2020, na mesma matrícula nº 49.133; Alteração da denominação do Condomínio, averbada sob nº 03, em 27/05/2021; Atualização das certidões, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbada sob nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133. **Constituição de Serviência para Passagem de Águas Pluviais (IMÓVEL DOMINANTE)**, que o imóvel objeto da incorporação é beneficiado por uma constituição de serviência que será utilizada para a drenagem de deságue de águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a

Continua no verso...



Valide aqui este documento

Continuação da Matrícula 55194

superfície de 70.223,06m2, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - conforme averbação nº 05, em 28/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133. A Escrevente: *RBZ* (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ)

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

Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15504

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 115963 em 15/07/22
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 116491 em 25/10/22

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

Av. 01 - Mat. 55.194 em 27/10/2022 - Prot. 116.491 em 25/10/2022 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A unidade objeto desta matrícula foi DADA EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, quadra 04, lote 03/04; tendo como devedora REALIZA CONSTRUTORA LTDA, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lídice, Uberlândia/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.991.176/0001-92, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.1460422-8, assinado pelas partes contratantes em 18/07/2022, e 1º Termo de Aditamento ao contrato antes mencionado, assinado pelas partes contratantes em 31/08/2022, registrada sob o nº 06, em 05/10/2022, na matrícula nº 49.133 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: Isento. A Escrevente: *KF* (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

SELO: EEFI 26255 WCJ

Av. 02 - Mat. 55.194 em 01/11/2022 - Prot. 116.510 em 26/10/2022 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - Conforme requerimento da proprietária, construtora e incorporadora, datado de 25/10/2022, foi averbada a alteração de sede da proprietária da unidade residencial, objeto desta matrícula, identificada por FRAÇÃO 27 da QUADRA "I", para a Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029- José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ, conforme averbação nº. 08, em 01/11/2022, na matrícula nº. 49.133 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: Isento. A Escrevente: *KF* (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

Lisiane Camara Cristophori Peixoto
Tabelião Substituta
Mat. 94/6263

SELO: EEFI 26324 OBH

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117142 em 14/02/23 Sem selo

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117142 em 14/02/23

Av. 03 - Mat. 55.194 em 29/03/2023 - Prot. 117.142 em 14/12/2022 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1471570-4, assinado pelas partes contratantes em 10/08/2022, documento este que fica neste Registro Imobiliário arquivado sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 06 na matrícula nº. 49.133 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1863/2021: valor do ato: R\$ 121,57; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 8,76; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 24,31; lei 4664/05 (5%) R\$

Continuação da Matrícula na ficha n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EGB3N-NXQ6G-9WL9J-ZEG8J>



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/EGB3N-NXQ6G-9WL9J-ZEG8J>

CNM nº. 088971.2.0055194-16 N.º 55194

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA

55194

FICHA

2

Continuação da matrícula de nº 55194

6,07; lei 111/06 (5%) R\$ 6,07; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,86; PMCMV R\$ 2,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; totalizando: R\$ 183,45. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEJW 68245 JRG Mat 94/0425 CGJ/RJ

R. 04 - Mat. 55.194 em 29/03/2023 - Prot. 117.142 em 14/12/2022 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1471570-4, assinado pelas partes contratantes em 10/08/2022, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **JORGE DE ARAUJO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, vendedor, nascido em 25/01/1989, filho de Joselita Bezerra da Silva e de Jorge de Araujo, portador de Carteira de Identidade nº. 22.187.526-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 27/07/2007, inscrito no CPF/MF sob o nº. 125.494.467-20, com endereço eletrônico: juninhoaraujo82@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Zilda Silves, Lote 09, Quadra 296, Guaxindiba, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 90.635,58 (noventa mil seiscentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 31.896,42 (trinta e um mil oitocentos e noventa e seis reais e quatro centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 44.468,00 (quarenta e quatro mil quatrocentos e sessenta e oito reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 13.212,63 (treze mil duzentos e doze reais e sessenta e três centavos). Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada Declaração de Isenção de ITBI nº. 035/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 10/02/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.03.29.34.585 e 01560.23.03.29.48.603, datadas de 29/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: ca29. d78d. 2d1e. b227. 3554. 59a5. ab0f. f3b7. b21a. a455; 0213. 3794. e2aa. 4d50. 695a. 44ba. 3fd6. c300. 30c9. 665f, datadas de 29/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Distribuição: R\$ 100,35; Distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; Totalizando: R\$ 1.178,00. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

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

SELO: EEJW 68246 TDX

R. 05 - Mat. 55.194 em 29/03/2023 - Prot. 117.142 em 14/12/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1471570-4, assinado pelas partes contratantes em 10/08/2022, acima registrado sob o nº. 04, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificado, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EGB3N-NXQ6G-9WL9J-ZEG8J>

Continuação da Matrícula ~~55194~~ CNM: 088971.2.0055194-16

CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 90.635,58 (noventa mil seiscentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 167.000,00 (cento e sessenta e sete mil reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/legalização: 24 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses;; 8- Taxa de juros %(a.a.): Nominal: 4,5000; Efetiva: 4,5939; 9- Encargos financeiros: de acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 459,23; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 23,61; 9.1.5- Total: R\$ 482,84; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 12/09/2022; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 12.728,40; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Jorge de Araujo Junior, Comprovada: R\$ 1.931,40, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Jorge de Araujo Junior, Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.03.29.34.585 e 01560.23.03.29.48.603, datadas de 29/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: ca29. d78d. 2d1e. b227. 3554. 59a5. ab0f. f3b7. b21a. a455; 0213. 3794. e2aa. 4d50. 695a. 44ba. 3fd6. c300. 30c9. 665f, datadas de 29/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Distribuição: R\$ 100,35; Distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; Totalizando: R\$ 1.178,00. A Escrevente: *(Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ)* Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ)*

(Samille Ramalho Patrizi da Silva)
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião)
Oficial do Registro
Mat. 90.137 da CGJ/RJ

(Luz Carolina da Silva)
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 68247 SBA

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

AV. 06 - Matrícula 55194 em 05/09/2024 - Prot. 123384 em 03/07/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 55194 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0055194-16. 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).*

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

(Andréa Viana Valença)
Tabelião Substituto
Mat. 94/14810

SELO: EBCH 45701 HPD

Av. 07 - CNM nº 088971.2.0055194-16 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora e construtora Realiza Construtora Ltda., datado de 03/07/2024, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 208 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60

Continuação da Matrícula na ficha n.º 23



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/EGB3N-NXQ6G-9WL9J-ZEG8J>

N.º CNM n.º 088971.2.0055194-16

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 088971.2.0055194-16

FICHA

3

Continuação do CNM de n.º 088971.2.0055194-16

(Incorporação), da unidade residencial identificada por **FRAÇÃO 27 da QUADRA I**, cadastrado sob n.º 205900, com área exclusiva: 160,37m²; área comum da fração: 68,1732m²; área total: 228,5432m²; área construída privativa: 51,60m²; área construída comum: 0,6837m²; área construída total: 52,2837m²; inscrição predial n.º 68060, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se n.º 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (Moisés Antas de Abreu - CPF n.º 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

SELO: EBCH 45702 CHD

Andréa Vass Valença
Tabela Substituta
Mat. 94/14310

APRESENTAÇÃO DE TÍTULOS - 21/07/2025 às 09:25

Av. 08 - CNM n.º 088971.2.0055194-16 em 23/07/2025 - Prot. 125.909 em 27/02/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício n.º 569630/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 01/04/2025, assinados eletronicamente 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 n.º 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento n.º 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob n.º 05 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este registro ao devedor fiduciante Jorge de Araujo Junior, a saber: **1- Conforme Ofício Eletrônico n.º 216254/2025**, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/04/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo-RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Zilda Silveiras, NR 0, LT. 09, QD. 296, Guaxindiba, São Gonçalo/RJ, a saber: "**CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé**, que **procedendo em 1ª diligência** no dia 14/04/2025 às 08h50m, não pude me dirigir ao endereço descrito como "Rua Zilda Silveiras, 0, lt 09, qd 296 - Guaxindiba - São Gonçalo/RJ", pois, trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se em local inacessível, dou portanto como **NEGATIVA** a presente notificação. São Gonçalo, 14 de Abril de 2025. (a) Clayton Alves Sodré. (Clayton Alves Sodré - Escrevente - Mat. 94/20074)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "**NEGATIVO**", conforme comprova a certidão datada de 14/04/2025; **2- Conforme Ofício Eletrônico n.º 216253/2025**, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/04/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 27 da Quadra I do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ, a saber: "**CERTIDÃO - Certifico e dou fé**, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico n.º 216253/2025, datado de 10/04/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o n.º 53695, para dar cumprimento ao solicitado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, foi procedida diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. JORGE DE ARAUJO JUNIOR, a saber: **1) - No dia 24/04/2025 às 12h30min**, cheguei no endereço indicado ou seja "CASA 27 DA QUADRA I DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES LOCALIZADO EM CALUGE ITABORAÍ RJ", sendo recebido pela Sra. JESSICA (porteira), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto preto, olhos escuros, a qual informou que o Sr. JORGE DE ARAUJO JUNIOR, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; Itaboraí, 24 de Abril de 2025". Escrevente Notificador: (a) Paulo Roberto Vieira da Silva (Paulo Roberto Vieira da Silva - Escrevente Notificador - Matrícula 94/2064). Consequentemente, a notificação foi de resultado **NEGATIVO**, conforme certidão datada de 24/04/2025; **3- Conforme Ofício Eletrônico n.º 216256/2025**, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Jorge de Araujo Junior, a saber: "**RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS**" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n.º 216256/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 988 049 BR; Destinatário: Jorge de Araujo Junior; Endereço: Condomínio Reserva dos Passaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, 0, Casa 27, Quadra I, Caluge, CEP: 24808-520 - Itaboraí-RJ; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado

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/EGB3N-NXQG6G-9WL9J-ZEG8J>

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0055194-16

FICHA
03-V

"NEGATIVO"; 4- Conforme Ofício Eletrônico nº. 216255/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Jorge de Araujo Junior, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216255/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 988 052 BR; Destinatário: Jorge de Araujo Junior; Endereço: Rua Zilda Silveiras, 0, Lote 09, Quadra 296, Guaxindiba, CEP: 24722-234 - São Gonçalo - RJ; Unidade de Entrega: COD Alcântara, São Gonçalo/RJ. Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Jorge de Araujo Junior, sendo procedidas as publicações nº. 1642/2025 em 30/06/2025; nº. 1643/2025 em 01/07/2025; e nº. 1644/2025 em 02/07/2025, todas do sítio www.registroidoimoveis.org.br. Consequentemente, 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: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 199,56; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 46,44; 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: EYEN 48931 SHX**. A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0055194-16 em 30/10/2025 - Prot. 128.367 em 29/09/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 569630/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 25/09/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 01890/2025, no valor de R\$ 4.378,20, paga na Caixa Econômica Federal em 19/09/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 08, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 174.744,19 (cento e setenta e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e dezenove centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAC 27595 POQ**. A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0055194-16 em 30/10/2025 - Prot. 128.367 em 29/09/2025 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 569630/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 25/09/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima

CONTINUA NA FOLHA 4



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EGB3N-NXQ6G-9WL9J-ZEG8J>

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM
088971.2.0055194-16

FICHA
04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

registrada sob o n°. 05, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n°. 09, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n°. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNGCJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 623,09; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,15; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 127,84; lei 4664/05 (5%) R\$ 31,96; lei 111/06 (5%) R\$ 31,96; lei 6281/12 (6%) R\$ 38,35; PMCMV R\$ 12,78; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) - R\$ 31,96; Totalizando: R\$ 918,40. **SELO: EFAC 27596 HYL.** A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°: 90/137.-

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei n° 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM n° 088971.2.0055194-16, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei n° 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 **quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (04/11/2025) às 11:18**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula n° 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula n° 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 n° 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60
Lei n° 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72
Lei n° 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43
Lei n° 111/06 - 5%	R\$ 5,43
Lei n° 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51
Lei n° 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

EEZQ 84151 GHD



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