



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAU-T3TQQ>

**56002**

N.º

**CNM n.º 088971.2.0056002-17**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

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

CNM: 088971.2.0056002-17

56002

1

Itaboraí, 15 de Dezembro de 2022

**Imóvel:** FRAÇÃO IDEAL de 0,00364179 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 62.493,05m<sup>2</sup>, 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 Jorjias 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 Homir dos Santos Cotrim. Fração essa que corresponde a FRAÇÃO nº 06 da QUADRA "G", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 06, com a área de 45,25m<sup>2</sup>, 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 45,25m<sup>2</sup> e descoberta de 104,75m<sup>2</sup>, total de: 150,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 68,0219m<sup>2</sup>, totalizando 218,0219m<sup>2</sup>. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "01"; 7,50m pelos fundos com a Unidade 29, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 07, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 05, 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 Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, 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/ME 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 águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a superfície de 70.223,06m<sup>2</sup>, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova

Continua no verso...



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAVU-T3TQQ>

Continuação da Matrícula **56.002**

Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **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 em Brasília-DF, no setor Barbeario Sul, quadra 04, lote 03/04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.1473288-9, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 03/08/2022, e 1º Termo de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 13/09/2022, e 2º Termo de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 04/10/2022 e registrada sob nº 07, em 13/10/2022, na mesma matrícula nº 49.133 e a alteração de sede da proprietária averbada sob o nº 08, em 01/11/2022, na matrícula supramencionada. A Escrevente: *[assinatura]* (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: *[assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 117.106 em 13/12/2022

*Renata Brasil Paranhos*  
Escrevente  
Mat. 94/15504

**Av. 01 - Mat. 56.002 em 02/01/2023 - Prot. 117.106 em 13/12/2022 - 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 8.7877.1528230-5, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 07 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; lei 3217/99 (20%): R\$ 24,31; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,07; lei 111/06 (5%) R\$ 6,07; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,86; PMCMV R\$ 2,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; totalizando: R\$ 180,14. A Escrevente: *[assinatura]* (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

*Samille Ramalho Patrizi da Silva*  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 9423415

**SELO: EEGY 47679 MLQ**

**R. 02 - Mat. 56.002 em 02/01/2023 - Prot. 117.106 em 13/12/2022 - 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 8.7877.1528230-5, assinado pela parte contratante em 28/10/2022, apresentado para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **RAYANE DA SILVA FRANCISCO**, brasileira, divorciada, auxiliar de escritório, nascida em 02/12/1999, filha de Maria Aparecida da Silva Francisco e Renato Francisco da Silva, portadora da Carteira de Identidade nº 32.054.289-7, expedida por DETRAN/RJ, em 25/04/2018, inscrita no CPF sob nº 064.957.347-19, residente e domiciliada na Estrada do Chalet, 18, Quadra M, Lote 38, Centro, Manilha, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 174.399,60 (cento e setenta e quatro mil e trezentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 101.567,34 (cento e um mil quinhentos e sessenta e sete reais e trinta e

Continuação da Matrícula na ficha nº \_\_\_\_\_



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAU-T3TQQ>

**CNM nº. 088971.2.0056002-17**  
 N.º **56002**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056002-17

56002

2

### Continuação da matrícula de nº 56002

quatro centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 26.045,26 (vinte e seis mil e quarenta e cinco reais e vinte e seis centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 46.787,00 (quarenta e seis mil e setecentos e oitenta e sete reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 13.180,03 (treze mil cento e oitenta reais 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 082/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 01/12/2022. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs. 01560.23.01.02.02.192; 01560.23.01.02.31.195, datadas de 02/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: d8e7. 57ec. c8f1. 702a. 8048. 15ef. 2591. faa3. 6b95. 01d4; d797. 0b07. 2779. bb28. c6e7. c425. a05f. 4fe7. 91ec. 2014, datadas de 02/01/2023, 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; distribuição: R\$ 100,35; distribuição por pessoa R\$ 2,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,56. **A Escrevente:** (Samille Ramalho Patriza da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

**SELO: EEGY 47680 NEC**

**R. 03 - Mat. 56.002 em 02/01/2023 - Prot. 117.106 em 13/12/2022 - 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 8.7877.1528230-5, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pela atual proprietária, já qualificada, 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/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 (zero); 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 101.567,34 (cento e um mil e quinhentos e sessenta e sete reais e trinta e quatro centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 185.300,00 (cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/Regularização: 22 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- 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\$ 545,23; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 24,68; 9.1.5- Total: R\$ 569,91; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/11/2022; 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\$ 14.452,23; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Rayane da Silva Francisco, Comprovada: R\$ 1.199,78; Não Comprovada: R\$ 700,00; Composição de Renda

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAU-T3TQQ>

Continuação da Matrícula 56002

para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Rayane da Silva Francisco, 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 n.ºs. 01560.23.01.02.02.192; 01560.23.01.02.31.195, datadas de 02/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: d8e7. 57ec. c10E. 702a. 8048. 15ef. 2591. faa3. 6b95. 01d4; d797. 0b07. 2779. bb28. c6e7. c425. a05f. 4fe7. 91ec. 2014, datadas de 02/01/2023, 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; distribuição: R\$ 100,35; distribuição por pessoa R\$ 2,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,56. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEGY 47681 HRJ

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

**Av. 04 - Matrícula 56002 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 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. 56002 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0056002-17. 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).

SELO: EAQW 99588 MPI

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

**Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056002-17 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO -** Conforme requerimento apresentado pela incorporadora e construtora Realiza Construtora Ltda., datado de 03/07/2024, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 208 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **FRAÇÃO 06 da QUADRA G**, cadastrado sob nº. 205811, com área exclusiva: 150,00m²; área comum da fração: 68,0219m²; área total: 218,0219m²; área construída privativa: 51,60m²; área construída comum: 0,6837m²; área construída total: 52,2837m²; inscrição predial nº. 67971, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº. 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, expedido 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 - 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: EAQW 99589 MTJ

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

60

**Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056002-17 em 03/10/2025 - Prot. 126.796 em 02/06/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES -** Conforme o Ofício nº. 596802/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 12/06/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e

Continuação da Matrícula na ficha n.º \_\_\_\_\_

CONTINUA NA FOLHA 3



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAVU-T3TQQ>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0056002-17

FICHA  
03

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

demais documentos necessários e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 03 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 a devedora fiduciante Rayane da Silva Francisco, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 235222/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 18/06/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Estrada do Chalet, NR 18, Quadra M, Lote 38, Centro, Manilha, Itaboraí/RJ - 24855312 / Casa 06 da Quadra G do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em Caluge, Itaboraí/RJ - 24808532, a saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 235222/2025, datado de 18/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53907, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar a Sra. RAYANE DA SILVA FRANCISCO, a saber: **1)** - No dia 27/06/2025 às 11h52min, cheguei no **primeiro** endereço indicado, ou seja "ESTRADA DO CHALET NR 18 QUADRA M LOTE 38 CENTRO MANILHA ITABORAÍ RJ 24855312", sendo recebido pelo Sr. Adeilton (Porteiro), com as seguintes características físicas; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que a Sra. RAYANE DA SILVA FRANCISCO, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. **2)** -No mesmo dia 27/06/2025 às 12h16min, cheguei no **segundo** endereço indicado, ou seja "CASA 06 DA QUADRA G DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES LOCALIZADO EM CALUGE ITABORAÍ RJ 24808532" sendo recebido pelo Sr. Lucas (Porteiro), com as seguintes características físicas; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que a Sra. RAYANE DA SILVA FRANCISCO, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 27 de Junho de 2025. 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 27/06/2025; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 235223/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Rayane da Silva Francisco, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 235223/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471957 4 BR; Destinatário: Rayane da Silva Francisco; Endereço: Estrada do Chalet, 18, Quadra M, Lote 38, Centro (Manilha) - CEP: 24855-312 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 235224/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante Rayane da Silva Francisco, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 235224/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 18/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471958 8 BR; Destinatário: Rayane da Silva Francisco; Endereço: Cond. Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, S/N, Casa 06, Quadra G, Caluge - CEP: 24808-532 - Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAU-T3TQQ>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>		<b>REGISTRO GERAL</b>
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		LIVRO 2
Cartório do 2º Ofício de Justiça		MATRÍCULA ELETRÔNICA
CNM	FICHA	
<b>088971.2.0056002-17</b>	<b>03-V</b>	

de resultado "NEGATIVO"; 4- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: a devedora fiduciante Rayane da Silva Francisco, sendo procedidas as publicações nº. 1693/2025 em 09/09/2025; nº. 1694/2025 em 10/09/2025; e nº. 1695/2025 em 11/09/2025, todas do sítio [www.registrodelmouveis.org.br](http://www.registrodelmouveis.org.br). Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", sendo que a referida devedora 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; Alien. Fiduciária - Expedição Edital: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 70,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 17,53; lei 111/06 (5%) R\$ 17,53; lei 6281/12 (6%) R\$ 31,03; PCCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 17,53; Totalizando: R\$ 507,26. **SELO: EFAC 26293 MWC.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

**Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0056002-17 em 05/01/2025 - Prot. 129.258 em 04/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 596802/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 04/12/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 02588/2025, no valor de R\$ 4.837,69, paga na Caixa Econômica Federal em 28/11/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 06, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 193.123,70 (cento e noventa e três mil, cento e vinte e três reais e setenta 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; PCCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAZ 73589 ZYP.** A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

**Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0056002-17 em 05/01/2025 - Prot. 129.258 em 04/12/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 596802/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 04/12/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 07, 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\$ 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; PCCMV R\$ 12,78; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 31,96; Totalizando: R\$ 918,40. **SELO: EFAZ 73590 INH.** A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto,

CONTINUA NA FOLHA 4



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


Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4QLXV-AMC7S-2JVAU-T3TQQ>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça	<b>REGISTRO GERAL</b> LIVRO 2 MATRÍCULA ELETRÔNICA																				
CNM <b>088971.2.0056002-17</b>	FICHA <b>04</b>																				
Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -																					
<p>Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0056002-17 em 26/01/2026 - Prot. 129.762 em 21/01/2026 - <b>ERRO EVIDENTE</b> - Ao conferir as averbações acima de nº. 07 e nº. 08, objeto desta matrícula, verificou-se constar incorretamente a data que foram registradas as averbações. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item 1, da Lei nº. 6.015/73, <u>para que passe a constar a data correta é 05/01/2026.</u> permanecendo inalterados os demais termos. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Isento. <b>SELO: EFBF 25810 CXY.</b> 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.- - - - -</p>																					
<b>Certidão de Inteiro Teor</b>																					
<p><b>CERTIFICO</b> 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 <b>certidão de inteiro teor</b>, é reprodução autêntica da <b>CNM nº 088971.2.0056002-17, Fichas 001 à 004</b>. 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 <b>vinte e seis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (26/01/2026) às 15:39</b>. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.</p> <p>Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio de adulteração ou tentativa de fraude.</p>																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 da CGJ/RJ)</th> </tr> <tr> <td>Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 3.217/99 - 20%</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 4.664/05 - 5%</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 111/06 - 5%</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.281/12 - 6%</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.370/12 - 2%</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>ISS - 5%</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td>Selo de Fiscalização</td> <td style="text-align: right;">R\$0,00</td> </tr> <tr> <td><b>Valor Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>R\$0,00</b></td> </tr> </table>	Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 da CGJ/RJ)		Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$0,00	Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$0,00	Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$0,00	Lei nº 111/06 - 5%	R\$0,00	Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$0,00	Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$0,00	ISS - 5%	R\$0,00	Selo de Fiscalização	R\$0,00	<b>Valor Total</b>	<b>R\$0,00</b>	<p>Poder Judiciário - TJERJ          Corregedoria Geral de Justiça          Selo de Fiscalização Eletrônico  <b>EFBF 26198 CQS</b></p>  <p>Consulte a validade do selo em:  <a href="https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">https://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a></p>
Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 da CGJ/RJ)																					
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$0,00																				
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$0,00																				
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$0,00																				
Lei nº 111/06 - 5%	R\$0,00																				
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$0,00																				
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$0,00																				
ISS - 5%	R\$0,00																				
Selo de Fiscalização	R\$0,00																				
<b>Valor Total</b>	<b>R\$0,00</b>																				



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

Tudo os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

