



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77FEZ-VMMRU-XRZEQ-EWZK2>

**56054**

**CNM n.º 088971.2.0056054-55**

N.º

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

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

CNM: 088971.2.0056054-55

56054

1

Itaboraí, 20 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 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 n.º 11 da QUADRA "G", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA n.º 11, 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 24, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 12, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 10, deste Condomínio - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo n.º 106.637 e registrado sob o n.º 01, em 27/05/2020, na matrícula n.º 49.133, revalidado conforme averbação de n.º 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula n.º 49.133, nos termos da Lei n.º 4.591/64, Lei n.º 4.864/65 e Lei n.º 11.977/2009, alterada pela Lei n.º 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo n.º 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/n.º (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ.n.º 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 n.º 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob n.º 03, em 03/05/2017, nas matrículas n.ºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram lembrados originando a Área Remembrada 01, matriculada sob n.º 49.054, da qual foi desmembrada a Área 01-G, objeto da incorporação imobiliária, matriculada sob n.º 49.133. **Incorporadora e Construtora:** REALIZA CONSTRUTORA LTDA, com sede à Avenida Rondon Pacheco, n.º 2.371, Bairro Lidice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF n.º 16.991.176/0001-92, nos termos do Instrumento Público de Mandado, lavrada em 30/08/2019, às folhas 110, do livro n.º 2144-P, no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia - MG, conforme o artigo 31, §1º da Lei n.º 4591/64. Patrimônio de Afetação, averbado sob n.º 02, em 27/05/2020, na mesma matrícula n.º 49.133; Alteração da denominação do Condomínio, averbada sob n.º 03, em 27/05/2021; Atualização das certidões, artigo 33 da Lei n.º 4591/64, averbada sob n.º 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula n.º 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 n.º 04, em 28/01/2022, na matrícula n.º 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...



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/77FEZ-VMMRU-XRZEQ-EWZK2>

Continuação da Matrícula 56054

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 Bancário 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: *RB* (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

*José Luiz Coutinho da S.*  
Tabelião Substituto  
Mat. 5470425 CGJ/RJ

*Renata Brasil Paranhos*  
Escrevente  
Mat. 94/15504

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.215 em 16/12/2022

**Av. 01 - Mat. 56.054 em 06/01/2023 - Prot. 117.215 em 16/12/2022 - 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 8.7877.1536411-5, 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 co 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; PMCM: R\$ 2,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; totalizando: R\$ 180,14. A Escrevente: *SR* (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MP* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

*Lisiane Cunha Crivellari Patrizi*  
Tabelião Substituto  
Mat. 94.52611

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

SELO: EEGY 47772 AJN

**R. 02 - Mat. 56.054 em 06/01/2023 - Prot. 117.215 em 16/12/2022 - 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 8.7877.1536411-5, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, apresentado para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **IGOR ROCHA DA SILVA**, brasileiro, nascido em 11/02/1996, solteiro, auxiliar de escritório, filho de Rosiane Rocha da Silva, portador da Carteira de Identidade nº 26.868.609-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/02/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 143.344.227-21, com endereço eletrônico: igor.rocha2015@hotmail.com, residente e domiciliado na Avenida Flávio Vasconcelos, 101, Quadra 01, Venda das Pedras, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 185.300,00 (cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 106.742,55 (cento e seis mil setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco centavos), através do financiamento concedido pela Caixa; R\$ 57.635,45 (cinquenta e sete mil seiscentos e trinta e cinco

Continuação da Matrícula na ficha n.º 02



Valide aqui  
este documento

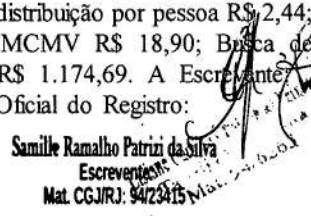
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77FEZ-VMMRU-XRZEQ-EWZK2>

**CNM n.º 088971.2.0056054-55**  
**N.º 56054**

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ	CNM: <b>088971.2.0056054-55</b> MATRÍCULA <b>56054</b>	FICHA <b>2</b>
---	--	-------------------

**Continuação da matrícula de nº 56054**

reais e quarenta e cinco centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 20.922,00 (vinte mil novecentos e vinte e dois reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 13.180,03 (treze mil e 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 126/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 01/12/2022. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas n.ºs. 01560.23.01.06.28.205; 01560.23.01.06.36.210, datadas de 06/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: ca2e. e106. 1e1e. 8a4f. 9274. d6eb. ebfl. 52cc. 4cbf. 55be; 9f20. 64bd. 4f48. 3487. a8f2. 1b21. bdea. 2fef. 6c94. 96c3, datadas de 06/01/2023, 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\$ 2,44; 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\$ 1.174,69. 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).

  
**Samille Ramalho Patrizi da Silva**  
 Escrevente  
 Mat. CGJ/RJ: 94/23.415

**SELO: EEGY 47773 QNO**

**R. 03 - Mat. 56.054 em 06/01/2023 - Prot. 117.215 em 16/12/2022 - 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 8.7877.1536411-5, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, acima registrado sob o nº. 02, 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/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\$ 106.742,55 (cento e seis mil setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e cinco 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/legalização: 22 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros %(a.a.): nominal: 5,5000; efetiva: 5,6407; 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\$ 606,07; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 25,19; 9.1.5- Total: R\$ 631,26; 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 da Administração: R\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 9.726,16; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Igor Rocha da Silva, Comprovada: R\$ 2.525,11; Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Igor Rocha da Silva, Percentual: 100,00; Forma de

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/77FEZ-VMMRU-XRZEQ-EWZK2>

Continuação da Matrícula 56.054.

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 nºs. 01560.23.01.06.28.205; 01560.23.01.06.36.210, datadas de 06/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: ca2e. e106. 1e1e. 8a4f. 9274. d6eb. ebfl. 52cc. 4cbf. 55be; 9f20. 64bd. 4f48. 3487. a8f2. 1b21. bdea. 2fcf. 6c94. 96c3, datadas de 06/01/2023, 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\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,00; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,69. A Escrivente: *[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).

*Lisiane Camargo Costa*  
Tabela Substituta  
Mat. 94/23.263

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

SELO: EEGY 47774 ZAX

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

**Av. 04 - Matrícula 56.054 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 de nº. 56.054 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056054-55. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrivente: *[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).

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

*Andréa Veiros Valença*  
Tabela Substituta  
Mat. 94/14310

SELO: EAES 39828 UMI

**Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056054-55 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 11 da QUADRA G**, cadastrado sob nº. 205816, 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. 67976, 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 Escrivente: *[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).

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

SELO: EAES 39829 MQX

*Andréa Veiros Valença*  
Tabela Substituta  
Mat. 94/14310

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126059 em 14/03/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126060 em 14/03/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126239 em 18/04/25

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



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/77FEZ-VMRURU-XRZEQ-EWZK2>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM  
088971.2.0056054-55

FICHA  
03

Av. 06 - CNM n°. 088971.2.0056054-55 em 26/08/2025 - Prot. 126.439 em 28/04/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício n°. 585794/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 14/05/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, nos termos do artigo 26 da Lei n°. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento n°. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob n°. 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 ao devedor fiduciante Igor Rocha da Silva, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico n°. 225480/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Avenida Flávio Vasconcelos, Nr 101, Quadra 01, Venda das Pedras, Itaboraí/RJ / Casa 11 da Quadra G do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em 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° 225480/2025, datado de 19/05/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o n° 53799, para dar cumprimento ao solicitado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. IGOR ROCHA DA SILVA, a saber: **1)** - Me dirigi ao **primeiro** endereço indicado no dia 27/05/2025 às 08h50min e procurei Notificar o Sr. IGOR ROCHA DA SILVA, todavia constatei nos arredores do endereço "AVENIDA FLAVIO DE VASCONCELOS NR 101 QUADRA 01 VENDA DAS PEDRAS ITABORAI RJ 24802365", muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer o Sr. IGOR ROCHA DA SILVA, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se em lugar inacessível. Itaboraí, 27 de Maio 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 27/05/2025; **2-** Conforme Ofício Eletrônico n°. 225481/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Igor Rocha da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 225481/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471003 1 BR; Destinatário: Igor Rocha da Silva; Endereço: Avenida Flávio Vasconcelos, 101, Quadra 01, Venda das Pedras, CEP: 24802-365 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - RJ; Motivo da Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3-** Conforme Ofício Eletrônico n°. 225482/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Igor Rocha da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 225482/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 3741004 5 BR; Destinatário: Igor Rocha da Silva; Endereço: Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, s/n, Casa 11 Quadra G, Caluge, CEP: 24808-532 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Consequentemente, a

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/77FEZ-VMMRU-XRZEQ-EWZK2>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM  
088971.2.0056054-55

FICHA  
03-V

notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Igor Rocha da Silva, sendo procedidas as publicações n°. 1665/2025 em 31/07/2025; n°. 1666/2025 em 01/08/2025; e n°. 1667/2025 em 04/08/2025, todas do sítio [www.registroidemoveis.org.br](http://www.registroidemoveis.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; 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\$ 21,03; PMCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) - R\$ 17,53; Totalizando: R\$ 507,26. **SELO: EEZF 88445 DDN.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 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.-

**Av. 07 - CNM n°. 088971.2.0056054-55 em 06/11/2025 - Prot. 128.810 em 31/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n°. 585794/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n°. 02203/2025, no valor de R\$ 4.839,67, paga na Caixa Econômica Federal em 21/10/2025, averba-se, com base na averbação acima de n°. 06, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n°. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 193.202,68 (cento e noventa e três mil, duzentos e dois reais e sessenta e oito centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n°. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAL 57078 ELG.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°: 90/137.-

**Av. 08 - CNM n°. 088971.2.0056054-55 em 06/11/2025 - Prot. 128.810 em 31/10/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n°. 585794/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n°. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n°. 07, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n°. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNGC/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: EFAL 57079 QGL.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/6263. Oficial: MARCELO

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/77FEZ-VMMRU-XRZEQ-EWZK2>

<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>088971.2.0056054-55</b>	FICHA <b>04</b>																				
POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-    - - - -																					
<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 088971.2.0056054-55, 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>onze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (11/11/2025) às 11:39</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, Tabela Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.</p> <p>Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício 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 423/2025 da CGJ/RJ)</th> </tr> <tr> <td>Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato</td> <td style="text-align: right;">R\$ 108,60</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 3.217/99 - 20%</td> <td style="text-align: right;">R\$ 21,72</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 4.664/05 - 5%</td> <td style="text-align: right;">R\$ 5,43</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 111/06 - 5%</td> <td style="text-align: right;">R\$ 5,43</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.281/12 - 6%</td> <td style="text-align: right;">R\$ 6,51</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.370/12 - 2%</td> <td style="text-align: right;">R\$ 2,17</td> </tr> <tr> <td>ISS - 5%</td> <td style="text-align: right;">R\$ 5,43</td> </tr> <tr> <td>Selo de Fisc.</td> <td style="text-align: right;">R\$ 2,87</td> </tr> <tr> <td><b>Valor Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>R\$ 158,16</b></td> </tr> </table>	Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)		Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60	Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72	Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43	Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43	Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51	Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17	ISS - 5%	R\$ 5,43	Selo de Fisc.	R\$ 2,87	<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 158,16</b>	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico <b>EFAL 57247 BKT</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a>
Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)																					
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60																				
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72																				
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43																				
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43																				
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51																				
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17																				
ISS - 5%	R\$ 5,43																				
Selo de Fisc.	R\$ 2,87																				
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 158,16</b>																				