



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

N.º 56946

CNM n.º 088971.2.0056946-95

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056946-95

MATRÍCULA

56946

FICHA

1

Itaboraí, 24 de Fevereiro de 2023

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,004415009 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, remida à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m², localizada em ALDEIA VELHA, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "2A.2", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A5, distante à 265,47m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3.1", passando pelo marco "3", ao norte, pelo lado da frente, medindo 36,75m em dois seguimentos: o primeiro do marco "2A.2" até o marco "3", medindo 0,48m com azimute de 58°50'12", o segundo do marco "3" até o marco "3.1", medindo 36,27m com azimute de 68°50'22", todos confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3.1" até o marco "3.1A", a leste, pelo lado direito, medindo 317,41m com azimute de 176°06'26", confrontando com a Gleba 5-A4, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1E", passando pelos marcos "3.1B", "3.1C" e "3.1D", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 45,73m em quatro segmentos: o primeiro do marco "3.1A" até o marco "3.1B", medindo 25,07m com azimute de 266°03'56", o segundo do marco "3.1B" até o marco "3.1C", medindo 6,53m em curva subordinado a um raio de 6,00m, o terceiro do marco "3.1C" até o marco "3.1D", medindo 8,83m em curva subordinado a um raio de 22,00m, e o quarto do marco "3.1D" até o marco "3.1E", medindo 5,30m em curva subordinado a um raio de 6,00m; segue do marco "3.1E" até o marco "2A.2", passando pelo marco "2A.2A", a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 293,31m em dois segmentos: o primeiro do marco "3.1E" até o marco "2A.2A", medindo 286,80m com azimute de 356°03'56", o segundo do marco "2A.2A" até o marco "2A.2" (inicial), medindo 6,51m em curva subordinado a um raio de 6,00m, todos confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 693,20 metros- fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 405 do Bloco nº 04**, no 4º Pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, e dois quartos - com a área privativa coberta de: 41,4200m², área de uso comum de: 44,2428m², totalizando área real total de 85,6628m², com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão com localização indeterminada, para guarda de seus automóveis- integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, cujo Memorial de Incorporação de Condomínio, encontra-se registrado sob o nº 07, em 01/02/2019, na matrícula nº 49.122, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei nº 11.977/09 alterada pela Lei nº 12.424/11 e demais legislações. **Enquadramento do PMCMV - Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o nº 08, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituído Patrimônio de Afetação** do Incorporador, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, averbada sob o nº 09, em 01/02/2019, na mesma matrícula nº 49.122; **Proprietária e Incorporadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **Forma de aquisição e registro anterior:** O imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi adquirido na proporção de 60%, da L.A.B. Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 31/10/2017, às folhas 129/133, do livro nº 688, ato nº 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 01, em 01/12/2017, na matrícula nº 49.122; e na proporção de 40%, foram adquiridos da MRL Engenharia e Empreendimentos S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09/11/2018, às folhas 002/004, do livro nº 698, ato nº 001 e escritura pública declaratória de re ratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro nº 698, ato nº 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula nº 49.122. **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m², que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo 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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

CNM: 088971.2.0056946-95

Continuação da Matrícula 56946

100900 - conforme registro nº 02, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A5-1, objeto da matrícula nº 50.340, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A2, objeto da matrícula nº 49.121, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; **Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais** (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A1, objeto da matrícula nº 49.120, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122. **Renovação das certidões**, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula nº 49.122; **Remissão de Foro**, para que fique constando que a área de terras objeto desta matrícula foi remida através do Decreto 10/2019, em seu artigo 4º, caput, na qual o proprietário adquiriu o domínio direto, passando a ser pleno proprietário do imóvel - conforme **averbação nº 14, na mesma matrícula nº 49.122 em 06/02/2023**. **O imóvel objeto desta foi pela proprietária e incorporadora, dado, em primeira e especial hipoteca**, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e ao Apartamento a ser construído, identificado por Apartamento nº 405 do Bloco 04, integrante do Condomínio Residencial Pedra do Sol, à credora **Caixa Econômica Federal - CEF**, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04 e inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **Devedora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20; e **Construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20 - conforme **registro nº 15, na mesma matrícula nº 49.122, em 07/02/2023**. A Escrevente: *Renata das Chagas Martins* - Mat. 94/12.203 da CCJ/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

Renata das Chagas Martins
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/12203

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 118.298 em 30/03/2023

Av. 01 - Mat. 56.946 em 27/04/2023 - Prot. 118.298 em 30/03/2023 - ERRO EVIDENTE - Ao conferir a abertura desta matrícula, verificou-se constar incorretamente o nome do bairro em que o imóvel esta localizado. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da Lei nº. 6.015/73, para que passe a constar que o imóvel objeto desta matrícula é localizado em **"TRÊS PONTES"**, permanecendo inalterados todos os demais termos. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: 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).

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

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

SELO: EEJW 68339 BIO

Av. 02 - Mat. 56.946 em 27/04/2023 - Prot. 118.298 em 30/03/2023 - 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. 8.7877.1587649-3, assinado pelas partes

Continuação da Matrícula na ficha nº. 002



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

N.º 56946

CNM n.º 088971.2.0056946-95

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056946-95

MATRÍCULA

56946

FICHA

2

Continuação da matrícula de n.º 56.946

contratantes em 28/12/2022, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averbu-se nesta matrícula para que fique constando o CANCELAMENTO da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o n.º 15 na matrícula n.º 49.122 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: valor do ato: R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,64; lei 3217/99 (20%): R\$ 27,65; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,91; lei 111/06 (5%) R\$ 6,91; lei 6281/12 (4%) R\$ 5,53; PMCMV R\$ 2,85; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) - R\$ 6,91; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Totalizando: R\$ 202,96. 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: *Jose Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

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

SELO:EEJW 68340 FNM

R. 03 - Mat. 56.946 em 27/04/2023 - Prot. 118.298 em 30/03/2023 - 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 n.º 8.7877.1587649-3, assinado pelas partes contratantes em 28/12/2022, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **NATHAN SOUZA FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, sem união estável, administrador, nascido em 20/08/2001, filho de Gláucia Aparecida da Silva Souza e de Flavio Ferreira da Silva, portador da Carteira Nacional de Habilitação n.º 07421986963, expedida pelo DETRAN/RJ em 28/06/2021, inscrito no CPF/MF sob n.º 206.602.897-50, com endereço eletrônico: nathansouza8298@gmail.com, residente e domiciliado na Rua José Hirno Viana, 51, Quadra 52, Lote 29, João Caetano, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 191.100,00 (cento e noventa e um mil e cem reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 106.899,30 (cento e seis mil oitocentos e noventa e nove reais e trinta centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 44.727,70 (quarenta e quatro mil setecentos e vinte e sete reais e setenta centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 39.473,00 (trinta e nove mil quatrocentos e setenta e três reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 3.936,95 (três mil novecentos e trinta e seis reais e noventa e cinco centavos). Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI foi pago através da guia n.º 00272/2023, no valor de R\$ 4.849,76, no Banco Itaú em 17/02/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas n.ºs. 01560.23.03.31.31.878 e 01560.23.03.31.24.778, datadas de 31/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 47ac. 69c0. 6ad6. 5f73. 489E 31a4. 1eb7. 1ef7. d352. acdc; 5531. e3eb. 4555. 0f37. a04f. 4c4c. 1f33. 8bbe. 3568. da75, datadas de 31/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; distribuição: R\$ 125,68; distribuição por pessoa R\$ 3,26; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) - R\$ 56,89; PMCMV R\$ 22,65; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 123,42; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.375,40. 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: *Jose Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

SELO: EEJW 68341 IQM Mat. 94/0425 CGJ/RJ

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

Continua no verso...

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

Continuação da Matrícula **CNM: 088971.2.0056946-95**

R. 04 - Mat. 56.946 em 27/04/2023 - Prot. 118.298 em 30/03/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - 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. 8.7877.1587649-3, assinado pelas partes contratantes em 28/12/2022, acima registrado sob o nº. 03, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificado, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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\$ 106.899,30 (cento e seis mil oitocentos e noventa e nove reais e trinta centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 193.640,00 (cento e noventa e três mil seiscentos e quarenta reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização: 35 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\$ 573,85; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 20,14; 9.1.5- Total: R\$ 593,99; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/02/2023; 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\$ 15.210,93; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Nathan Souza Ferreira da Silva, Comprovada: R\$ 0,00; Não Comprovada: R\$ 1.980,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Nathan Souza Ferreira da Silva, 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 nºs. 01560.23.03.31.31.878 e 01560.23.03.31.24.778, datadas de 31/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 47ac. 69c0. 6ad6. 5f73. 489f. 31a4. 1cb7. 1cf7. d352. acdc; 5531. e3eb. 4555. 0b37. a04f. 4c4c. 1f33. 8bbe. 3568. da75, datadas de 31/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; distribuição: R\$ 125,68; distribuição por pessoa R\$ 3,26; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,89; PMCMV R\$ 22,65; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 123,42; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.375,40. O Escrevente: *[Assinatura]* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

[Assinatura]
Jose Luiz Coutinho da Silva
Tebelhão Substituto
Mat 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEJW 68342 MUY

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124344 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124345 em 27/09/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124346 em 27/09/24

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125227 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125231 em 13/12/24
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125232 em 13/12/24

Av. 05 - Matrícula 56.946 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - **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. 56.946 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056946-95. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: *[Assinatura]* (Karine Ferreira da Costa

Continuação da Matrícula na ficha nº. 003



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

CNM nº. 088971.2.0056946-95

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056946-95

FICHA

3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0056946-95

Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença

Tabelião Substituta

Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 95064 PIE

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056946-95 em 05/05/2025 - Prot. 125.227 em 13/12/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora, datado de 14/01/2025, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 200 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), da unidade residencial identificada por APARTAMENTO 405 do BLOCO 04: com área privativa de 41,42m²; área comum de 8,10m²; área total de 49,52m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 206082, inscrição predial nº. 67664, averbado desde 24/05/2024, e Habite-se nº. 069/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ, em 01/04/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 423/2025: Isento. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza

Escrevente

Mat. 94/21718

Andréa Veras Valença

Tabelião Substituta

Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 95065 HJJ

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 107164 em 25/06/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 107188 em 27/06/25

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0056946-95 em 25/07/2025 - Prot. 127.188 em 27/06/2025 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A., foi procedido o registro da INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, conforme o registro nº. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. SELO: EEYV 82749 DSB. 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. 08 - CNM nº. 088971.2.0056946-95 em 13/08/2025 - Prot. 127.164 em 25/06/2025 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e demais documentos necessários, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002202-72, no Livro 3 (Registro Auxiliar), em 13/08/2025 no Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 12,40; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,14; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 2,88; lei 3217/99 (20%) R\$ 7,71; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,93; lei 111/06 (5%) R\$ 1,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 2,30; PMCMV R\$ 0,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 1,93; Totalizando: R\$



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056946-95

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

58,01. **SELO: EEZF 87233 UPE.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 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. 09 - CNM nº. 088971.2.0056946-95 em 27/01/2026 - Prot. 128.416 em 01/10/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 632437/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 05/11/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 04 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este registro ao devedor fiduciante Nathan Souza Ferreira da Silva, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 278169/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Nathan Souza Ferreira da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 278169/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 159 724 BR; Destinatário: Nathan Souza Ferreira da Silva; Endereço: Rua José Hino Viana, 51, Quadra 52, Lote 29, João Caetano, Itaboraí/RJ - CEP: 24866-480; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - RJ; Motivo de devolução: Número inexistente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 278168/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Nathan Souza Ferreira da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 278168/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 159 738 BR; Destinatário: Nathan Souza Ferreira da Silva; Endereço: Rua Dona Bela, Apartamento 405, do Bloco 04, do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ - CEP: 24809-172; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - RJ; Tentativas de Entrega: 1ª- 21/11/25 às 14:29h; 2ª- 24/11/25 às 15:43h; 3ª- 25/11/25 às 15:11h; Motivo de devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 278167/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/11/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Apartamento 405 do Bloco 04 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, Três Pontes, Itaboraí/RJ CEP: 24809172 / Rua José Hino Viana, 51, Quadra 52, Lote 29, João Caetano, Itaboraí/RJ 24866480, 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 278167/2025, datado de 12/11/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54299, 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 o Sr. NATHAN SOUZA FERREIRA DA SILVA, a saber: 1) - No dia 25/11/2025 às 12h31min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja, "APARTAMENTO 405 DO BLOCO 04 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, RUA DONA BELA, TRÊS PONTES, ITABORAÍ, RJ 24809172", sendo recebido pelo Sr. Paulo (Porteiro), com as seguintes características física;

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM
088971.2.0056946-95

FICHA
04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. NATHAN SOUZA FERREIRA DA SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - Me dirigi ao segundo endereço indicado no dia 25/11/2025 às 15h42min e procurei Notificar o Sr. NATHAN SOUZA FERREIRA DA SILVA, todavia constatei nos arredores do segundo endereço ou seja: "RUA JOSÉ HINNO VIANA, 51, QUADRA 52, LOTE 29, JOÃO CAETANO, ITABORAÍ/RJ 24866480", 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. NATHAN SOUZA FERREIRA 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, 25 de Novembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 25/11/2025; 4) Conforme requerimento do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, referente a este protocolo, foi procedida a notificação por E-MAIL, com finalidade de notificar o devedor fiduciante Nathan Souza Ferreira da Silva, através do endereço eletrônico informado: nathansouza8298@gmail.com, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97. E-mail encaminhado em 03/12/2025; Resultado: Não teve resposta. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 5) O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Nathan Souza Ferreira da Silva, sendo procedidas as publicações nº. 1772/2025 em 31/12/2025; nº. 1773/2025 em 02/01/2026; e nº. 1774/2026 em 05/01/2026, todas do sítio www.registrodeimoveis.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\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 80,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 20,03; lei 111/06 (5%) R\$ 20,03; lei 6281/12 (6%) R\$ 24,03; PMCMV R\$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 20,04; Totalizando: R\$ 579,58. **SELO: EFBF 25375 ROC.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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. 088971.2.0056946-95 em 23/03/2026 - Prot. 130.196 em 06/03/2026 - **AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Conforme Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único, juntamente com a guia de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, averba-se para que passe a constar as seguintes informações referentes ao imóvel objeto desta matrícula: **atualmente localizado na Rua Dona Bela, Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº. 206082-001, CEP: 24.809-230.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFBT 04185 UVS.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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.- - - - -

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/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056946-95

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0056946-95 em 23/03/2026 - Prot. 130.196 em 06/03/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 632437/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 05/03/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00374/2026, no valor de R\$ 5.074,93, pago na Caixa Econômica Federal em 27/02/2026, averba-se, com base na averbação acima de nº. 09, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 202.593,19 (duzentos e dois mil quinhentos e noventa e três 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 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,71. **SELO: EFBT 04186 PLR.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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. 12 - CNM nº. 088971.2.0056946-95 em 23/03/2026 - Prot. 130.196 em 06/03/2026 - **LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 632437/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 05/03/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 04, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o nº. 11, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 711,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 146,08; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 62,08; lei 111/06 (8,5%) R\$ 62,08; lei 6281/12 (6%) R\$ 43,82; FUNPGALERJ (1%): R\$ 7,30; FUNPGT (1%): R\$ 7,30; FUNDAC (1%): R\$ 7,30; PMCMV R\$ 14,60; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 36,51; Totalizando: R\$ 1.122,37. **SELO: EFBT 04187 OHP.** O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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.-



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2PFC8-MZQ6P-9GD2C-CB8XK>

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0056946-95, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **vinte e quatro dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis (24/03/2026) às 16:36**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 516/2026 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fiscalização	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 193,08

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

EFBT 04519 QVK



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