



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

57020

CNM nº. 088971.2.0057020-67

N.º

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 088971.2.0057020-67

MATRICULA
57020

FICHA
1

Itaboraí, 09 de Março de 2023.

Imóvel: **FRAÇÃO IDEAL** de **0,00365874** do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por **ÁREA 01-G**, localizada em **CALUGE**, à estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 62.493,05m², medindo e confrontando: 30,09m pela frente, com a estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres; 164,93m pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Jonas Dias de Oliveira; pelo lado direito em três segmentos retos: partindo da frente para os fundos, o primeiro mede 30,18m mais 60,61m ambos com parte da Área 01-C, desmembrada da mesma maior porção e mais 470,56m com a Área 01-F, desmembrada da mesma maior porção; e pelo lado esquerdo em dois segmentos retos: partindo da frente para os fundos, mede 30,15m e mais 63,89m ambos com a Área 01-D, desmembrada da mesma maior porção, e segue medindo 205,20m e mais 224,80m ambos com parte do imóvel de Genésio da Costa Cotrim e Elomir dos Santos Cotrim. Fração essa que corresponde a **FRAÇÃO nº 01 da QUADRA "E"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 01**, com a área de 45,25m², em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m² e descoberta de 127,82m², total de: 173,07m², área de uso comum de 68,3385m², totalizando 241,4085m². Descrição da área privativa (exclusiva): Com 173,07m², medindo 10,21m pela frente em dois seguimentos, partindo da direita para a esquerda, o primeiro de 5,75m para a Alameda "02" e o segundo de 4,45m em linha curva, com raio interno de 3,00m, na confluência da mesma Alameda "02" com a Alameda "A"; 8,75m pelos fundos com parte da Unidade 12 deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 02, deste Condomínio; e 17,00m pelo lado esquerdo Alameda "A", deste Condomínio - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo nº 106.637 e **registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133**, revalidado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018. **Proprietária: RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede à Rua Ignácio Marins Coutinho, nº 47, sala 812 Jardim Imperial, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 26.833.946/0001-22. **Forma de Aquisição e Registro anterior:** Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram lembrados originando a Área Lembrada 01, matriculada sob nº 49.054, da qual foi desmembrada a Área 01-G, objeto da incorporação imobiliária, matriculada sob nº 49.133. **Incorporadora e Construtora: REALIZA CONSTRUTORA LTDA**, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lídice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF nº 16.991.176/0001-92, nos termos do Instrumento Público de Mandado, lavrada em 30/08/2019, às folhas 110, do livro nº 2144-P, no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia - MG, conforme o artigo 31, §1º da Lei nº 4591/64. Patrimônio de Afetação, averbado sob nº 02, em 27/05/2020, na mesma matrícula nº 49.133; Alteração da denominação do Condomínio, averbada sob nº 03, em 27/05/2021; Atualização das certidões, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbada sob nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133. **Constituição de Serviência para Passagem de Águas Pluviais (IMÓVEL DOMINANTE)**, que o imóvel objeto da incorporação é beneficiado por uma constituição de serviência que será utilizada para a drenagem de deságue de águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a superfície de 70.223,06m², identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda - **conforme averbação nº 05, em 28/01/2022, na**

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





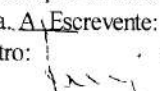
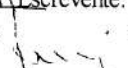
Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

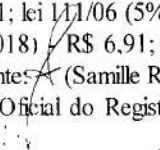
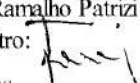
Continuação da Matrícula

57020

CNM: 088971.2.0057020-67

mesma matrícula nº 49.133. 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 8.7877.1460422-8, assinado pelas partes contratantes em 18/07/2022, 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 pelas partes contratantes em 31/08/2022, e registrada sob nº 06, em 05/10/2022, 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:  (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ)

APRESENTADO TITULO - Prot. nº 118.216 em 22/03/2023

Av. 01 - Mat. 57.020 em 30/03/2023 - Prot. 118.216 em 22/03/2023 - 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. 8.7877.1613183-1, assinado pelas partes contratantes em 06/02/2023, documento este que fica neste Registro Imobiliário arquivado sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 06 na matrícula nº. 49.133 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: valor do ato R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 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; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 6,91; PMCMV R\$ 2,76; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; totalizando: R\$ 202,87. A Escrevente:  (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEKM 51088 JWL

R. 02 - Mat. 57.020 em 30/03/2023 - Prot. 118.216 em 22/03/2023 - 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 nº. 8.7877.1613183-1, assinado pelas partes contratantes em 06/02/2023, apresentado para registro em três vias das quais uma ficará arquivada neste Registro. o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a ANDRE CAMPOS BATISTA, brasileiro, solteiro, trabalhador de construção civil, nascido em 09/12/1975, portador de Carteira de Identidade nº. 10.742.831-0, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/09/1993, inscrito no CPF/MF sob o nº. 086.440.607-08, com endereço eletrônico: dedecampos35@yahoo.com.br, residente e domiciliado na Rua Tales Viana, nº. 50, Engenho de Dentro, no Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 198.900,00 (cento e noventa e oito mil e novecentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 129.284,21 (cento e vinte e nove mil duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos), através do valor do financiamento concedido pela Caixa; R\$ 48.767,79 (quarenta e oito mil setecentos e sessenta e três reais e setenta e nove centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 20.852,00 (vinte mil oitocentos e cinquenta e dois reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 13.244,65 (treze mil duzentos e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco

Continuação da Matrícula na ficha nº. 00



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

CNM n.º 088971.2.0057020-67
N.º 57020

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0057020-67

MATRÍCULA

57020

FICHA

2

Continuação da matrícula de nº 57020

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. 039/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 02/03/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas n.ºs. 01560.23.03.22.16.790 e 01560.23.03.22.59.777, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 891f. ddfã. 7263. e4c1. 4da3. c443. 3847. a4c1. feea. 74f7; bda5. 7a66. 131a. 3640. 0dd9. 03b2. 7e09. 8a55. 7430. 8bfl, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/20202: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 RS 4,64; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; Distribuição: R\$ 107,73; Distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,47; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,02; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; Totalizando: R\$ 1.344,67. A Escrevente: *(Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ).* Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).*

SELO: EEKM 51089 BNY

R. 03 - Mat. 57.020 em 30/03/2023 - Prot. 118.216 em 22/03/2023 - 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. 8.7877.1613183-1, assinado pelas partes contratantes em 06/02/2023, 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**, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0601-04: Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 129.284,21 (cento e vinte e nove mil duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e um centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 198.900,00 (cento e noventa e oito mil e novecentos reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização: 18 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a): 5,00; Efetiva % (a.a): 5,1161 - Nominal% (a.m): 0.4159; Efetiva % (a.m): 0.4167; 9- Encargos (Parcelas) 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\$ 694,02; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 63,54; 9.1.5- Total: R\$ 757,56; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 07/03/2023; 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\$ 9.198,06; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Andre Campos Batista, Comprovada: R\$ 2.525,24, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Andre Campos Batista, 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. 01560.23.03.22.16.790 e 01560.23.03.22.59.777, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

Continuação da Matrícula 57020

CNM: 088971.2.0057020-67

Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 891f. ddfa. 7263. e4c1. 4da3. c443. 3847. a4c1. feea. 74f7; bda5. 7a66. 131a. 3640. Odd9. 03b2. 7e09. 8a55. 7430. 8bf1, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/20202: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; Distribuição: R\$ 107,73; Distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,47; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,02; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; Totalizando: R\$ 1.344,67. A Escrevente: *(Sarnille Rarnalho) Patrizi da Silva* - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo) Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEKM 51090 LAF

Matrícula 57020 - Prot. 123.384 em 03/07/2024

Av. 04 - Matrícula 57.020 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. 57.020 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0057020-67. 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: EAES 39922 AXJ

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

Av. 05 - CNM nº 088971.2.0057020-67 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 01 da QUADRA E**, cadastrado sob nº. 205747, com área exclusiva: 173,07m2; área comum da fração: 68,3385m2; área total: 241,4085m2; área construída privativa: 51,60m2; área construída comum: 0,6837m2; área construída total: 52,2837m2; inscrição predial nº. 67907, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº. 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O Escrevente: *(Moisés Antas de Abreu)* - 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: EAES 39923 ZSB

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

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0057020-67 em 02/12/2025 - Prot. 126.651 em 23/05/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 591903/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 03/06/2025, assinado digitalmente pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga

Continuação da Matrícula na ficha nº. _____



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM
088971.2.0057020-67

FICHA
03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 Andre Campos Batista, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 231348/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Avenida Professora Aida de Souza Faria, 620, Jóquei Clube, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - OUTORGANTE(S): 2º Ofício de Justiça de Itaboraí; OUTORGADO(S): Andre Campos Batista. CERTIFICO e dou fé, que procedendo em 1ª diligência no dia 07/06/2025 às 09h00m, não pude me dirigir ao endereço descrito como "Avenida Professora Aida de Souza Faria, 620 - Jóquei Clube - São Gonçalo/RJ", Pois trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se em local inacessível, dou portanto como **NEGATIVA** a presente notificação. São Gonçalo, 07 de Junho de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares (João Pedro da Conceição Soares - Escrevente - Matrícula n°. 94/24648)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 07/06/2025; **2)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 231348/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Beatriz (Vila Beatriz), 93, Tenente Jardim, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - OUTORGANTE(S): 2º Ofício de Justiça de Itaboraí; OUTORGADO(S): Andre Campos Batista. CERTIFICO e dou fé, que procedendo em 1ª diligência no dia 07/06/2025 às 07h00m, não pude me dirigir ao endereço descrito como "Rua Beatriz (Vila Beatriz), 93 - Tenente Jardim - São Gonçalo/RJ", Pois trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a), em face do endereço encontrar-se em local inacessível, dou portanto como **NEGATIVA** a presente notificação. São Gonçalo, 07 de Junho de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares (João Pedro da Conceição Soares - Escrevente - Matrícula n°. 94/24648)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 07/06/2025; **3)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 231349/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 01 da Quadra E do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, 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 n° 231349/2025, datado de 04/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o n° 53865, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, foi procedida diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. ANDRE CAMPOS BATISTA, a saber: 1) - No dia 11/06/2025 às 11h45min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pela Sra. Jessica (Porteira), com as seguintes características físicas: aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos claros, a qual informou que o Sr. ANDRE CAMPOS BATISTA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 11 de Junho de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 11/06/2025; **4)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 231352/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Andre Campos Batista, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n°. 231352/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM
088971.2.0057020-67

FICHA
03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

04/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471784 8 BR; Destinatário: Andre Campos Batista; Endereço: Rua Beatriz, S/N, Casa 93, Tenente Jardim, CEP: 24410-450 - São Gonçalo-RJ; Motivo de Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5) Conforme Ofício Eletrônico n°. 231353/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Andre Campos Batista, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n°. 231353/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471781 7 BR; Destinatário: Andre Campos Batista; Endereço: Cond. Residencial Reserva dos Passaros, Estrada Ademir Ferreira Torres, S/N, Casa 01, Quadra E, Caluge, CEP: 24808-532 - Itaboraí-RJ; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 6) Conforme Ofício Eletrônico n°. 231354/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Andre Campos Batista, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n°. 231354/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471783 4 BR; Destinatário: Andre Campos Batista; Endereço: Rua Tales Viana, 50, Engenho de Dentro, CEP: 20730-190 - Rio de Janeiro-RJ; Tentativas de Entrega: 1ª- 11/06/2025 às 13:00h; 2ª- 13/06/2025 às 12:50h; 3ª- 17/06/2025 às 13:15h; Motivo de Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 7) Conforme Ofício Eletrônico n°. 231351/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Andre Campos Batista, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n°. 231351/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471782 5 BR; Destinatário: Andre Campos Batista; Endereço: Avenida Professora Aida de Souza Faria, 620, Jóquei Clube, CEP: 24743-345 - São Gonçalo/RJ; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 8) Conforme Ofício Eletrônico n°. 231350/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 04/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 6º Ofício - Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Tales Viana, n°. 50, Engenho de Dentro, Rio de Janeiro/RJ, a saber: "CERTIDÃO - Certifico que a presente notificação, AAA1426224, deixou de ser entregue no(a) Rua Tales Viana 50 /Engenho de Dent/ RJ, em 26/06/2025 às 12:20h ao(a) destinatário(a) ANDRE CAMPOS BATISTA, em virtude do objeto não ter sido entregue. Carteiro não atendido, conforme AR N° BN 156965030 BR. 1ª Dilig- Negativa em: 12/06/2025- 10:40 em virtude do endereço ser de alta periculosidade. Rua com barricada, conforme constatado pela escrevente no local e confirmado pelo Sr Julio Alves, morador da região. Local inacessível. Após, a notificação foi enviada por AR (mãos próprias). 2ª Dilig- Negativa em: 20/06/2025- 13:10 em virtude do objeto não ter sido entregue. Carteiro não atendido, conforme AR N° BN 156965030 BR. 3ª Dilig- Negativa em: 24/06/2025- 12:30 em virtude do objeto não ter sido entregue. Carteiro não atendido, conforme AR N° BN 156965030 BR. Responsável pela Notificação - Cristiane de Azevedo S. Santos. CTPS: 63647 Série: 118 - RJ Ass. (a) Cristiane de Azevedo S. Santos. Eu Oficiala/Substituto (a) Sônia Maria Andrade dos Santos. Rio de Janeiro, 11 de Setembro de 2025". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 11/09/2025; 9) Conforme requerimento do





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0057020-67

FICHA
04

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 Andre Campos Batista, através do endereço eletrônico informado: dedecampos35@yahoo.com.br, 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 06/10/2025; Resultado: Não teve resposta. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e **10)** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Andre Campos Batista, sendo procedidas as publicações nº. 1734/2025 em 05/11/2025; nº. 1735/2025 em 06/11/2025; e nº. 1736/2025 em 07/11/2025, todas do sítio 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; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 46,44; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 70,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 17,53; lei 111/06 (5%) R\$ 17,53; lei 6281/12 (6%) R\$ 21,03; PRCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 17,53; Totalizando: R\$ 507,26. **SELO: EFAC 28081 LRO.** 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. 07 - CNM nº. 088971.2.0057020-67 em 04/02/2026 - Prot. 129.726 em 20/01/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado datado de 26/01/2026, juntamente com o Ofício nº. 591903/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datado de 19/01/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00015/2026, no valor de R\$ 5.184,69, paga na Caixa Econômica Federal em 08/01/2026, 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\$ 206.983,60 (duzentos e seis mil novecentos e oitenta e três reais e sessenta 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 2679/2025: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%): R\$ 171,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 42,90; lei 111/06 (5%) R\$ 42,90; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; PRCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,91. **SELO: EFBF 25459 TKF.** 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. 08 - CNM nº. 088971.2.0057020-67 em 04/02/2026 - Prot. 129.726 em 20/01/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado datado de 26/01/2026, juntamente com o Ofício nº. 591903/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datado de 19/01/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima 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 CNGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9GQX-VNWZT-GYJN6-UZNPX>

REGISTRO DE IMÓVEIS Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça		REGISTRO GERAL LIVRO 2 MATRÍCULA ELETRÔNICA																				
CNM 088971.2.0057020-67	FICHA 04-V																					
<p>discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%): R\$ 171,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 42,90; lei 111/06 (5%) R\$ 42,90; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,91. SELO: EFBF 25460 KSP. 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.- - - - -</p>																						
Certidão de Inteiro Teor																						
<p>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 088971.2.0057020-67, 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 nove dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis (09/02/2026) às 09:36. 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 indício de adulteração ou tentativa de fraude.</p>																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 da CGJ/RJ)</td> </tr> <tr> <td>Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato</td> <td>R\$ 124,08</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 3.217/99 - 20%</td> <td>R\$ 24,81</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 4.664/05 - 5%</td> <td>R\$ 6,20</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 111/06 - 5%</td> <td>R\$ 6,20</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.281/12 - 6%</td> <td>R\$ 7,44</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.370/12 - 2%</td> <td>R\$ 2,48</td> </tr> <tr> <td>ISS - 5%</td> <td>R\$ 6,20</td> </tr> <tr> <td>Selo de Fisc.</td> <td>R\$ 3,27</td> </tr> <tr> <td>Valor Total</td> <td>R\$ 180,68</td> </tr> </table>			Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 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 - 5%	R\$ 6,20	Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 6,20	Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44	Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48	ISS - 5%	R\$ 6,20	Selo de Fisc.	R\$ 3,27	Valor Total	R\$ 180,68
Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 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 - 5%	R\$ 6,20																					
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 6,20																					
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44																					
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48																					
ISS - 5%	R\$ 6,20																					
Selo de Fisc.	R\$ 3,27																					
Valor Total	R\$ 180,68																					
<p>Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico EFBF 26369 OVM</p>  <p>Consulte a validade do selo em: https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</p>																						

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

