



Valide aqui  
este documento

CNM nº. 088971.2.0057133-19

N.º 57133

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0057133-19

Matrícula nº 57133

Folha nº 1

Itaboraí, 30 de Março de 2023

**Imóvel:** FRAÇÃO IDEAL de 0,00375014 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 nº 17 da QUADRA "H", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PASSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 17, com a área de 45,25m<sup>2</sup>, em pavimento único, composta de sala de estar/v, 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 251,01m<sup>2</sup>, total de: 296,26m<sup>2</sup>, área de uso comum de 70,0457m<sup>2</sup>, totalizando 366,3057m<sup>2</sup>. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 296,26m<sup>2</sup>, medindo 18,84m pela frente em dois segmentos, partindo da esquerda para a direita, o primeiro de 13,47m para a Alameda "01" e o segundo de 5,37m em linha curva, com raio interno de 3,00m, na confluência da mesma Alameda "01" com a Alameda "F", 12,73m pelos fundos com a Unidade 18 deste Condomínio; 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 16, deste Condomínio; e 16,75m pelo lado direito com a Alameda "F", deste Condomínio, adquirido sob o protocolo nº 106.637 e registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133, reavaliado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018. **Proprietária:** RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Virne e Dois de Mato (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 26.833.946/0001-22. **Forma de Aquisição e Registro anterior:** Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram remembrados originando a Área Remembrada 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 Látice, 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 Serviço para Passagem de Águas Pluviais (IMÓVEL DOMINANTE),** que o imóvel objeto da incorporação é beneficiado por uma constituição de serviço que será utilizada para a drenagem de águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a superfície de 70.223,06m<sup>2</sup>, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e a alteração de sede da proprietária averbada sob o

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBW7K-YDHUB-N376B-NXRRP>



Valide aqui este documento

Continuação da Matrícula **57133**

CNM: **088971.2.0057133-19**

nº 08, em 01/11/2022, na matrícula supramencionada. **Escriturante:** **Paulo** (Renata das Chagas Martins - Mat. 94/12/203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: **Marcelo Pompeu de Figueiredo** (Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

**João Luiz Costantino da Silva**  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/0425 CGJ/RJ  
**Renata das Chagas Martins**  
Escriturante  
Mat. CGJ/RJ 94/12/03

**APRESENTADO TITULO-0-Prot. Nº 1187524 em 02/06/23**

**R. 01 - Mat. 57.133 em 21/06/2023 - Prot. 118.999 em 07/06/2023 - COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mítuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1663713-1, assinado pelas partes contratantes em 19/05/2023, apresentando para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **JOAO VITOR FELIX DE ARRUDA MARTINS**, brasileiro, portero, nascido em 30/12/1995, filho de Fatima Felix da Silva e de Marcos Lima de Arruda, portador da Carteira de Identidade nº. 28.833.524-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 26/05/2022, inscrito no CPF/MF sob o nº. 160.547.427-44, com endereço eletrônico: johnvitor888@gmail.com, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, e seu cônjuge **RAFAELA MARTINS DAMASCENO DE ARRUDA**, brasileira, auxiliar de escritório, nascida em 18/05/1995, filha de Rosireni da Conceição Martins e de Wellington Damasceno, portadora da Carteira de Identidade nº. 28.739.469-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 16/03/2015, inscrita no CPF/MF sob o nº. 161.863.437-23, com endereço eletrônico: rafaela-martins@live.com, residentes e domiciliados na Rua Acácio Campos dos Santos, nº 18, Centro, em Iaborá/RJ, pelo valor de R\$ 212.800,00 (duzentos e doze mil e oitocentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 139.218,50 (cento e trinta e nove mil, duzentos e dezoito reais e cinquenta centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 60.614,50 (sessenta mil, seiscentos e quatorze reais e cinquenta centavos), através do valor dos recursos próprios: R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 12.967,00 (doze mil, novecentos e sessenta e sete reais), através do valor do desconto complementado concedido pelo FGTS/União, Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 13.575,54 (treze mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta centavos). Foi apresentada Declaração de Isenção de ITTBI nº. 065/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Iaborá/RJ, em 15/05/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.06.12.43.147, 01560.23.06.12.4.148 e 01560.23.06.12.51.149, datadas de 12/06/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: ee94.3d09.789d.25ae.7ff7.e655.68e5.d73b.492e.f88b.db54.f3a3.8309.8b7e.192a.9471.b9bd.0ac2.fef3.beef.cca5.faf6f.2574.6bf5.3e03.67f3.0763.4962.9e1d.99d7, datadas de 12/06/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 1.062,63; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 6,96; Distribuição: R\$ 40,42; Distribuição por pessoa R\$ 1,62; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 60,09; PMCMV R\$ 23,98; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 42,10; Selo de Fiscalização: R\$ 3,72; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.373,73. A Escriturante **Karine Ferreira da Costa** Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ), Oficial do Registro: **Marcelo Pompeu de Figueiredo** Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ), <sup>Escriturante</sup> **João Luiz Costantino da Silva** <sup>Tabelião Substituto</sup> **Renata das Chagas Martins** <sup>Mat. 94/0425 CGJ/RJ</sup>

**SELO: EEKM 56388 FMZ**

**João Luiz Costantino da Silva**  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

**R. 02 - Mat. 57.133 em 21/06/2023 - Prot. 118.999 em 07/06/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mítuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1663713-1, assinado pelas partes contratantes em 19/05/2023, acima registrado sob o nº. 01, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, 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:

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBW7K-YDHUB-N376B-NXRRP>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBW7K-YDHUB-N376B-NXRRP>

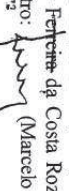


# CNM nº. 088971.2.0057133-19

# N.º 57133

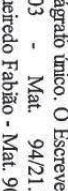
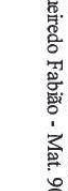
## REGISTRO DE IMÓVEIS Primeira Circunscrição de Laboral - RJ

CNM: 088971.2.0057133-19  
Matrícula: 57133  
2

### Continuação da matrícula de nº. 57133

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\$ 139.218,50 (cento e trinta e nove mil, duzentos e dezoito reais e cinquenta centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 212.800,00 (duzentos e doze mil e oitocentos reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização: 24 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 5,5000; Efetiva % (a.a.): 5,6407; Nominal % (a.m.): 0,4573; Efetiva % (a.m.): 0,4583; 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+): R\$ 790,46; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 30,59; 9.1.5- Total: R\$ 846,05; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/06/2023; 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\$ 0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 10.030,24; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedores: Rafaela Martins Damasceno de Arruda, Comprovada: R\$ 1.250,00, Não Comprovada: R\$ 0,00 e João Vítor Felix de Arruda Martins, Comprovada: R\$ 1.570,22, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedores: Rafaela Martins Damasceno de Arruda, Percentual: 44,32 e João Vítor Felix de Arruda Martins, Percentual: 55,68; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 0156023.06.12.43.147, 0156023.06.12.14.148 e 0156023.06.12.51.149, datadas de 12/06/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: e974.3d09.789d.25ae.7f7f.e655.e8e5.d73b.492e.f68b.db54.f3a3.8309.8b7e.f92a.9471.b9bd.0ae2.f63f.becl.cca5.f66f.2574.6b5f.3e03.67b3.49b2.9e1d.99d7, datadas de 12/06/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 1.062,63; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 6,96; Distribuição: R\$ 40,42; Distribuição por pessoa R\$ 1,62; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 60,09; PWC/MV R\$ 23,98; Busca de Indisponibilidade - Provento: 072/2009 - R\$ 42,10; Selo de Fiscalização: R\$ 3,72; Guias/DOJ/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.373,73. A Escritura de ~~o~~ (K)arne Feita 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), Escrivão:  José Luiz Cavalcão da Silva, Tabelião Substituto:  José Luiz Cavalcão da Silva, Mat. 940425 CGJ/RJ

**SELO: EEKM 56389 JIR**

APRESENTADO TÍTULO - ~~Pod nº 133384 em 03/07/24~~  
Av. 03 - Matrícula 57.133 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - **RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA** - CNM - Conforme Provento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 57.133 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0057133-19. Emolumentos e custas: Isento - Provento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrivão:  Moisés Antas de Abreu - ~~MP nº 178.276.027-03~~ - Mat. 94/21.306 da CGJ/RJ), Oficial do Registro:  Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

**SELO: EAES 40009 OBZ**

Moisés Antas de Abreu  
Escrivente  
Mat. CGJ/RJ: 94121300

Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0057133-19 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

continua no verso...



Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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





Valide aqui  
este documento

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0057133-19

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 17 da QUADRA H**, cadastrado sob nº. 205856, com área excludiva: 296,26m<sup>2</sup>; área comum da fração: 70,0457m<sup>2</sup>; área total: 366,3057m<sup>2</sup>; área construída privativa: 51,60m<sup>2</sup>; área construída comum: 0,6837m<sup>2</sup>; área construída total: 52,2837m<sup>2</sup>; inscrição predial nº. 68016, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº 157/2024 - Certificada de Consolidação de Obras, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (Moisés Antas de Abreu) CPF nº 030.988.908-0178-276-027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Oficial do Registro: *Moisés Antas de Abreu* (Moisés Antas de Abreu) CPF nº 030.988.908-0178-276-027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ.

SELO: EAES 40010 VSW

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

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126059 em 14.02.25  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126060 em 14.02.25

AV. 05 - CNM nº. 088971.2.0057133-19 em 23/02/2026 - Prot. 127.952 em 27/08/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 621414/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Fiduciária Caixa Econômica Federal em 08/09/2025, 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. 02 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 aos devedores fiduciários João Vitor Felix de Arruda Martins e Rafaela Martins Damasceno de Arruda, a saber: 1) Conforme Ofício Eletrônico nº. 260897/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/09/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 17 da Quadra H do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Pública Variante da Estrada Ademair Ferreira Torres, localizado em Galuge, Itaboraí/RJ 24806532 / Rua Acácio Campos dos Santos, nº. 18, Centro, Itaboraí/RJ, a saber: "Certifico e dou fé, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº. 260897/2025, datado de 10/09/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54166, 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. JOAO VITOR FELIX DE ARRUDA MARTINS e a Sra. RAFAELA MARTINS DAMASCENO DE ARRUDA, a saber: 1) - No dia 17/09/2025 às 11h35min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja "CASA 17 DA QUADRA H DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PASSAROS ESTRADA PÚBLICA VARIANTE DA ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES LOCALIZADO EM GALUGE ITABORAÍ RJ24808532", sendo recebido pela Sra. Jéssica (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. JOAO VITOR FELIX DE ARRUDA MARTINS e a Sra. RAFAELA MARTINS DAMASCENO DE ARRUDA, mudaram-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - No dia 18/09/2025 às 10h10min, cheguei nas proximidades do segundo endereço indicado; Deixando de Notificar o Sr. JOAO VITOR FELIX DE ARRUDA MARTINS e a Sra. RAFAELA MARTINS DAMASCENO DE ARRUDA, em razão do segundo endereço fornecido, ou seja, "RUA ACÁCIO CAMPOS DOS SANTOS Nº18 CENTRO ITABORAÍ/RJ", não tendo sido encontrado o "NR 18", na referida, "RUA ACÁCIO CAMPOS DOS SANTOS CENTRO ITABORAÍ/RJ"; impossibilitando assim que seja procedida a notificação. Itaboraí, 18 de Setembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação

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

CONTINUA NA FOLHA 3



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBW7K-YDHUB-N376B-NXRRP>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Iaboral - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0057133--19

FICHA

03

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 18/09/2025; 2) Conforme Ofício Eletrônico nº. 260899/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Vitor Felix de Arruda Martins e Rafaela Martins Damasceno de Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORETOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 260899/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Iaboral/RJ em 10/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CMCG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472254 2 BR; Destinatário: Rafaela Martins Damasceno de Arruda; Endereço: Rua Açádo Campos, 18, Centro, Iaboral/RJ - CEP: 24800-021; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Motivo de devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3) Conforme Ofício Eletrônico nº. 260899/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Vitor Felix de Arruda Martins e Rafaela Martins Damasceno de Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORETOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 260899/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Iaboral/RJ em 10/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CMCG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472255 6 BR; Destinatário: João Vitor Felix de Arruda Martins; Endereço: Rua Açádo Campos, nº. 18, Centro, Iaboral/RJ - CEP: 24800-021; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Motivo de devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4) Conforme Ofício Eletrônico nº. 260898/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Vitor Felix de Arruda Martins e Rafaela Martins Damasceno de Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORETOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 260898/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Iaboral/RJ em 10/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CMCG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472252 5 BR; Destinatário: Rafaela Martins Damasceno de Arruda; Endereço: Cond Res Reserva dos Passaros, Variante da Estrada de Cabuçu, s/n, Casa 17, Quadra H, Caluge, Iaboral/RJ - CEP: 24808-532; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Motivo de devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5) Conforme Ofício Eletrônico nº. 260898/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Vitor Felix de Arruda Martins e Rafaela Martins Damasceno de Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORETOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 260898/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Iaboral/RJ em 10/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CMCG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472253 9 BR; Destinatário: João Vitor Felix de Arruda Martins; Endereço: Cond Res Reserva dos Passaros, Variante da Estrada de Cabuçu, s/n, Casa 17, Quadra H, Caluge, Iaboral/RJ - CEP: 24808-532; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Motivo de devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 6) O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: aos devedores fiduciários João Vitor Felix de Arruda Martins e Rafaela Martins Damasceno de Arruda, sendo procedidas as publicações nº. 1787/2026 em 22/01/2026; nº. 1788/2025 em 23/01/2026; e nº. 1789/2026 em 26/01/2026, todas do sítio [www.registroidemoveis.org.br](http://www.registroidemoveis.org.br). Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que os referidos devedores fiduciários não compareceram neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do ato R\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alim. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 106,12; Alim.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Haboral - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM  
088971.2.0057133-19

FICHA  
03-V

Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAE/DIST: R\$ 29,74; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; Lei 3217/99 (20%) R\$ 90,76; Lei 4664/05 (5%) R\$ 22,69; Lei 111/06 (5%) R\$ 22,69; Lei 6281/12 (6%) R\$ 27,22; PRCMV R\$ 9,06; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 22,68; Totalizando: R\$ 65,46. **SELO: EFBF 02115 KSY.** O Escrevente: Molsés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGT/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIANO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

**Av. 06 - CNM n.º 088971.2.0057133-19 em 05/05/2026 - Prot. 130.549 em 08/04/2026 - 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 que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se devidamente cadastrado no **CEP: 24.808-532**. Emolumentos e custas: Iento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EBFZ 87971 GYQ.** A Escrevente: Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGT/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIANO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

**Av. 07 - CNM n.º 088971.2.0057133-19 em 05/05/2026 - Prot. 130.549 em 08/04/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 621414/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 07/04/2026 e em 08/04/2026, respectivamente, e a Certidão de Quitação do IRBI guia n.º 003844/2026, no valor de R\$ 5.550,83, pago na Caixa Econômica Federal em 24/03/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º 05, 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/ME sob o n.º. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 221.629,31 (duzentos e vinte e um mil, seiscentos e vinte e nove reais e trinta e um centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º. 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\$ 4,91; Lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; Lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; Lei 111/06 (8,5%) R\$ 8,58; FUNDEC (1%) R\$ 51,48; FUNDETERJ (1%) R\$ 8,58; FUNPGR (1%) R\$ 8,58; FUNDAC (1%); R\$ 8,58; PRCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EBFZ 87972 WYA.** A Escrevente: Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGT/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIANO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

**Av. 08 - CNM n.º 088971.2.0057133-19 em 05/05/2026 - Prot. 130.549 em 08/04/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 621414/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 07/04/2026 e em 08/04/2026, respectivamente averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º. 02, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o n.º. 07, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCCJ/RJ. 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\$ 4,91; 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;

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBW7K-YDHUB-N376B-NXRRP>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MBW7K-YDHUB-N376B-NXRRP>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM  
088971.2.0057133-19

FICHA  
04

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\$ 1.317,72. **SELO: EEZF 87973 LGP.** A Escrevente: Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 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.- -

### 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 088971.2.0057133-19, 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 **sete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (07/05/2026) às 13:02**. 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 indicio 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
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 193,08</b>

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

**EFCJ 92489 VXT**



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



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

