



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>

CNM nº. 088971.2.0057095-36
Nº. 57095

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA
57095

FICHA
1

Itaboraí, 30 de Março de 2023.

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,00364179 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por ÁREA 01-G, localizada em CALUGE, à estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 62.493,05m², 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 35 da QUADRA "C", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 35, 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 104,75m², total de: 150,00m², área de uso comum de 68,0219m², totalizando 218,0219m². Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m², medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "01"; 7,50m pelos fundos com parte da Área 01-F, confrontante do Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 34, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 36, deste Condômino - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo nº 106.637 e registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133, revalidado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018.

Proprietária: RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 26.833.946/0001-22.

Forma de Aquisição e Registro anterior: Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram 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 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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>

Continuação da Matrícula 57095

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 das Chagas Marins* (Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (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 Marins
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/12203

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 118.992 em 07/06/23

R. 01 - Mat. 57.095 em 22/06/2023 - Prot. 118.992 em 07/06/2023 - 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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1663717-4, assinado pelas partes contratantes em 19/05/2023, apresentando para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **JOÃO VICTOR SILVA SOARES DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, governante, nascido em 24/08/2003, filho de Rosimar Silva Soares dos Santos e de Agnaldo Vieira dos Santos, portador da Carteira de Identidade nº. 31.757.641-1, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/10/2021, inscrito no CPF/MF sob o nº. 202.984.467-58, com endereço eletrônico: victorjoao.24032003@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Rio Grande do Sul, Lote 21, Quadra 28, Vila Brasil, Manilha, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 104.905,42 (cento e quatro mil novecentos e cinco reais e quarenta e dois centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 45.621,58 (quarenta e cinco mil seiscentos e vinte e um reais e cinquenta e oito centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 43.873,00 (quarenta e três mil oitocentos e setenta e três reais), através do valor do desconto complementado pelo FGTS/União; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 13.183,31 (treze mil cento e oitenta e três reais e trinta e um centavos). Foi apresentada Declaração de Isenção de ITBI nº. 099/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 15/05/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.06.12.05.189 e 01560.23.06.12.00.255, datadas de 12/06/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 0ba8. 73da. de4f. 57c3. c02a. 938d. 0aa8. 36d7. 5557. 363d; a9d6. 4a7d. 63cd. 98eb. 9592. 0ea9. 4fd9. 9474. b923. fe8d, datadas de 12/06/2023, 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\$ 6,96; Distribuição: R\$ 40,41; Distribuição por pessoa R\$ 1,22; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,47; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; Selo de Fiscalização: R\$ 3,72; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.278,86. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (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* (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: EEKM 56650 FAR

R. 02 - Mat. 57.095 em 22/06/2023 - Prot. 118.992 em 07/06/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.1663717-4, assinado pelas partes contratantes em 19/05/2023, acima registrado sob o nº. 01, 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; 5.1- Valor

Continuação da Matrícula na ficha nº. 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>

CNM nº. 088971.2.0057095-36
Nº 57095

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

MATRÍCULA

57095

FICHA

2

Continuação da matrícula de nº. 57.095

Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 104.905,42 (cento e quatro mil novecentos e cinco reais e quarenta e dois centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos 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.): 5,00, 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\$ 563,15; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 25,73; 9.1.5- Total: R\$ 588,88; 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\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 12.951,55; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: João Victor Silva Soares dos Santos, Comprovada: R\$ 1.633,62, Não Comprovada: R\$ 329,38; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: João Victor Silva Soares dos Santos, 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 nº. 01560.23.06.12.05.189 e 01560.23.06.12.00.255, datadas de 12/06/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 0ba8.73da. de4f. 57c3. c02a. 938d. 0aa8. 36d7. 5557. 363d; a9d6. 4a7d. 63cd. 98eb. 9592. 0ea9. 4fd9. 9474. b923. fc8d, datadas de 12/06/2023, 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\$ 6,96; Distribuição: R\$ 40,41; Distribuição por pessoa R\$ 1,22; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,47; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; Selo de Fiscalização: R\$ 3,72; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.278,86. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (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* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEKM 56651 AMA

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelão Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

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

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 123.384 em 03/07/24

Av. 03 - Matrícula 57.095 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. 57095 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0057095-36. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (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* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EAES 39943 SKX

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

Andréa Vares Valença
Tabelão Substituto
Mat. 94/14810

Av. 04 - CNM nº 088971.2.0057095-36 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 35 da QUADRA C**, cadastrado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0057095-36

sob nº. 205700, com área exclusiva: 150,00m²; área comum da fração: 68,0219m²; área total: 218,0219m²; área construída privativa: 51,60m²; área construída comum: 0,6838m²; área construída total: 52,2838m²; inscrição predial nº. 67860, 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: *(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).

SELO: EAES 39944 DIH

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

(Assinatura)
Tabela Substituição
Reg. 04/14310

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

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

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0057095-36 em 14/01/2026 - Prot. 127.508 em 23/07/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 611960/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 15/08/2025, 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 ao devedor fiduciante João Victor Silva Soares dos Santos, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 254969/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante João Victor Silva Soares dos Santos, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 254969/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 155 458 BR; Destinatário: João Victor Silva Soares dos Santos; Endereço: Rua Rio Grande do Sul, nº 21, Qd 28, Vila Brasil (Manilha), Itaboraí/RJ, CEP: 24.859-124; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª 27/08/25 às 12:09h / 2ª 28/08/25 às 11:37h / 3ª 29/08/25 às 11:58h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO". **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 254968/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Rio Grande do Sul, nº 21, Quadra 28, Vila Brasil, Manilha, Itaboraí/RJ, CEP: 24.859-124 / Casa 35 da Quadra C do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Pública Variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ, CEP: 24808-532, 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 254968/2025, datado de 21/08/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54105, 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 VICTOR SILVA SOARES DOS SANTOS, a saber: **1)** - No dia 04/09/2025 às 11h31min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja, "CASA 35 DA QUADRA C DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS ESTRADA PÚBLICA VARIANTE DA ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES LOCALIZADO EM CALUGE ITABORAÍ RJ 24808532", sendo recebido pelo Sr. Josué (Porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr.

Continuação da Matrícula na ficha nº. _____

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/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0057095-36

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

JOAO VICTOR SILVA SOARES DOS SANTOS, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - Me dirigi ao **segundo** endereço indicado no dia 04/09/2025 às 15h38min e procurei Notificar o Sr. JOAO VICTOR SILVA SOARES DOS SANTOS, todavia constatei nos arredores do endereço: "RUA RIO GRANDE DO SUL NR 21 QUADRA 28 VILA BRASIL MANILHA ITABORAÍ RJ 24859124", 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. JOAO VICTOR SILVA SOARES DOS SANTOS, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível. Itaboraí, 04 de Setembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 04/09/2025. 3- Conforme Ofício Eletrônico nº. 254970/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante João Victor Silva Soares dos Santos, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 254970/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 155 461 BR; Destinatário: João Victor Silva Soares dos Santos; Endereço: Cond Res Reserva dos Pássaros, Variante da Estrada Cabuçu, S/N, Casa 35, Qd D, Caluge, Itaboraí/RJ, CEP: 24.808-532; Unidade de Entrega: AC Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO". 4- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante João Victor Silva Soares dos Santos, sendo procedidas as publicações nº. 1762/2025 em 16/12/2025; nº. 1763/2025 em 17/12/2025; e nº. 1764/2025 em 18/12/2025, 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 2679/2025: Valor do ato R\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 53,06; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; 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\$ 24,04; lei 6281/12 (6%) R\$ 24,04; PMCMV R\$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 20,03; Totalizando: R\$ 579,58. **SELO: EFBF 25163 ZKK**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Av. 06 - CNM n.º 088971.2.0057095-36 em 25/05/2026 - Prot. 130.795 em 29/04/2026 - **ERRO EVIDENTE** - Ao conferir a indicação de averbação de construção nesta matrícula, verificou-se constar incorretamente o número do cadastro na Prefeitura Municipal de Itaboraí. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da Lei nº. 6.015/73, para que passe a constar, conforme a guia de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2026, que o número correto da Inscrição Cadastral do imóvel objeto desta matrícula na referida Prefeitura é **205701-001**, e não como mencionado, permanecendo inalterados todos os demais dados. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Isento. **SELO: EFCY 37189 YDE**. Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - 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/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0057095-36

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 07 - CNM n.º 088971.2.0057095-36 em 25/05/2026 - Prot. 130.795 em 29/04/2026 - **AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Conforme Provimento CNJ n.º 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 encontra-se localizado na Est Publica Variante Est Ademir F Torres, s/nº, Caluge, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado no CEP: 24.808-532.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ n.º 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFCY 37190 GDF.** Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula n.º 90/137. - - - - -

Av. 08- CNM n.º 088971.2.0057095-36 em 25/05/2026 - Prot. 130.795 em 29/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 611960/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 29/04/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 00735/2026, no valor de R\$ 5.054,28, paga na Caixa Econômica Federal em 14/04/2026, 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/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 201.767,10 (duzentos e um mil e setecentos e sessenta e sete reais e dez 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\$ 4,90; 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; FUNGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,71. **SELO: EFCY 37191 YVX.** Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula n.º 90/137. - - - - -

Av. 09 - CNM n.º 088971.2.0057095-36 em 25/05/2026 - Prot. 130.795 em 29/04/2026 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 611960/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 29/04/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º 02 em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n.º 08, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.º 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/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; FUNGALERJ (1%): R\$ 7,30; FUNPGT (1%): R\$ 7,30; FUNDAC (1%): R\$ 7,30; PMCMV R\$ 14,60; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 36,51; Totalizando: R\$ 1.122,37. **SELO: EFCY 37192 XSQ.** Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula n.º 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

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 088971.2.0057095-36, Fichas 001 à 003**. 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 sete dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e seis (27/05/2026) às 11:00**. 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

EFCY 37437 WKD



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EALS7-Q34NV-D9DJ8-P3E74>