



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WVPV>

CNM n.º 088971.2.0057128-34 N.º 57128

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 088971.2.0057128-34

MATRÍCULA  
57128

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 62.493,05m<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 11 da QUADRA "H"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 11**, com a área de 45,25m<sup>2</sup>, em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m<sup>2</sup> e descoberta de 104,75m<sup>2</sup>, total de: 150,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 68,0219m<sup>2</sup>, totalizando 218,0219m<sup>2</sup>. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "01"; 7,50m pelos fundos com a Unidade 24, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 12, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 10, deste Condômino, 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 lembrados 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 70.223,06m<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 nº 08, em 01/11/2022, na matrícula supramencionada. **Escrevente:** *Renata das Chagas Martins* (Renata das Chagas Martins - Mat. 94/12.203 da CCJ/RJ). **Oficial do Registro:** *Marcelo Figueiredo Fabião* (Marcelo Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

*Renata das Chagas Martins*  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/12.203 CCJ/RJ

*Marcelo Figueiredo Fabião*  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ. 90/1203

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 19250 em 28/03/23



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 088971.2.0057128-34

Continuação da Matrícula

**Av. 01 - Matrícula 57.128 em 20/07/2023 - Prot. 119.250 em 28/06/2023 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM -** Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 57.128 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0057128-34. 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).

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

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

SELO: EENS 17764 INJ

**R. 02 - CNM nº. 088971.2.0057128-34 em 20/07/2023 - Prot. 119.250 em 28/06/2023 - 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. 8.7877.1697652-1, 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 **SEBASTIÃO BEZERRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 20/01/1974, filho de Gonçalo da Silva Bezerra e de Raimundo Bezerra da Silva, portador da Carteira de Identidade nº. 12.323.821-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 15/01/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº. 081.282.227-75, com endereço eletrônico: bezerrasebastiao74@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Isamor Furquim de Campos, 15, Vista Alegre, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 146.679,12 (cento e quarenta e seis mil seiscentos e setenta e nove reais e doze centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 47.720,88 (quarenta e sete mil setecentos e vinte reais e oitenta 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\$ 0,00 (zero), através do valor do desconto complemento concedido 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). O ITBI foi pago através da guia nº. 01079/2023, no valor de R\$ 2.438,76, no Banco Itaú em 27/06/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.06.29.05.347 e 01560.23.06.29.00.373, datadas de 29/06/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 986c. 2392. efd4. 540b. a2a9. 2674. 7a26. Bce0. 9315. 6e70; 5f35. e722. 05e9. d63e. 53b9. 3db2. f797. 9aa8. 6ecb. f59f, datadas de 29/06/2023, 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\$ 53,85; Distribuição por pessoa R\$ 1,21; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,48; Buseca 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\$ 1.292,30. 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

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

SELO: EENS 17765 DGI

**R. 03 - CNM nº. 088971.2.0057128-34 em 20/07/2023 - Prot. 119.250 em 28/06/2023 - 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. 8.7877.1697652-1, assinado pelas partes contratantes em 19/05/2023, 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. 00.360.305/0001-04; 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

Continuação da Matrícula na ficha nº. 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WVPV>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WVPV>

**CNM nº. 088971.2.0057128-34**

N.º

# REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM: 088971.2.0057128-34

MATRÍCULA

FICHA

2

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0057128-34

e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 146.679,12 (cento e quarenta e seis mil seiscentos e setenta e nove reais e doze 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: 349 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 7.1600, Efetiva % (a.a.): 7.3997, Nominal % (a.m.): 0.5950, Efetiva % (a.m.): 0.5967; 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\$ 1.000,67; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 69,62; 9.1.5- Total: R\$ 1.095,29; 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\$ 0,00; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Sebastião Bezerra da Silva, Comprovada: R\$ 5.000,00, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Sebastião Bezerra da Silva, Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.06.29.05.347 e 01560.23.06.29.00.373, datadas de 29/06/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 986c. 2392. efd4. 540b. a2a9. 2674. 7a26. Bce0. 9315. 6e70; 5f35. e722. 05e9. d63e. 53b9. 3db2. f797. 9aa8. 6ecb. f59f, datadas de 29/06/2023, 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\$ 53,85; Distribuição por pessoa R\$ 1,21; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,48; 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\$ 1.292,30. O

Escrevente: *(Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ).* Oficial do Registro: *(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).* Moisés Antas de Abreu  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/21300  
*José Luiz Costeira da Silva*  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EENS 17766 GOY

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

Av. 04 - CNM nº. 088971.2.0057128-34 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora e construtora Realiza Construtora Ltda., datado de 03/07/2024, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 208 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **FRAÇÃO 11 da QUADRA H**, cadastrado sob nº. 205850, com área exclusiva: 150,00m<sup>2</sup>; área comum da fração: 68,0219m<sup>2</sup>; área total: 218,0219m<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. 68010, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº. 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O 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).*

*Lisiane Camargo*  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/6263  
SELO: EAES 40001 XFY  
Moisés Antas de Abreu  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/21300

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

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

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WVPV>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0057128-34

FICHA  
02-V

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 05 - CNM n°. 088971.2.0057128-34 em 30/10/2025 - Prot. 127.500 em 03/07/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício n°. 611970/2025 - 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 n°. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento n°. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob n°. 03 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a consolidação da propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este registro ao devedor fiduciante Sebastião Bezerra da Silva, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 255022/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 11 da Quadra H do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Pública Variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em 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° 255022/2025, datado de 21/08/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o n° 54102, 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. SEBASTIAO BEZERRA DA SILVA, a saber: 1) - No dia 04/09/2025 às 11h21min, cheguei no endereço indicado, 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. SEBASTIAO BEZERRA DA SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. 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; **2)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 255024/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Sebastião Bezerra da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 255024/2025, 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 580 155 532 BR; Destinatário: Sebastião Bezerra da Silva; Endereço: Rua Isamor Furquim de Campos, 15, Vista Alegre, 24725-260 - São Gonçalo-RJ; Unidade de Entrega: CDD de Alcântara - São Gonçalo/RJ; Tentativas de entrega: 1ª- 27/08/2025 às 10:25h; 2ª- 28/08/2025 às 12:08h; 3ª- 29/08/2025 às 11:11h; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 255025/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Sebastião Bezerra da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício n°. 255025/2025, 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 580 155 546 BR; Destinatário: Sebastião Bezerra da Silva; Endereço: Cond. Res. Reserva dos Passaros, Variante da Estrada de Cabuçu, SN, Casa 11, Qd. H, Caluge, 24808-532 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: AC Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: Não informado; Motivo de Devolução: Não Procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e **4)** Conforme Ofício Eletrônico n°. 255021/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s)

CONTINUA NA FOLHA 3



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WVPV>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

CNM  
088971.2.0057128-34

FICHA  
03

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2  
MATRÍCULA ELETRÔNICA

endereço(s): Rua Isamor Furquim de Campos, NR 15, Vista Alegre, São Gonçalo/RJ - 24725260, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé que, Procedendo em 1ª diligência no dia 30/08/2025 às 10h35m, dirigi-me ao endereço descrito como "Rua Isamor Furquim de Campos, 15 - Vista Alegre - São Gonçalo/RJ" e ao chegar, toquei a campainha e fui atendido pela filha do notificado, Sra. Diana, que aparentava ser jovem, morena, estatura média, porte físico magro, olhos negros, cabelos curtos e castanhos, que me informou que o notificado trabalha o dia todo, todos os dias e não soube me informar quando o mesmo estaria presente no local, motivo pelo qual deixei um convite solicitando o comparecimento do Sr. Sebastião no cartório no prazo de 72h, mas o mesmo não compareceu. Procedência em 2ª diligência no dia 15/10/2025 às 09h10m, retornei ao local, e fui atendido pela Sra. Vanderleia que aparentava ser de meia idade, morena, estatura baixa, porte físico normal, olhos negros, cabelos compridos e negros, que se apresentou como esposa do notificado, e me informou que o mesmo estaria presente no local a partir das 18h. Procedência em 3ª Diligência no dia 15/10/2025 às 19h30m, toquei a campainha, e em seguida fui atendido pelo Sr. Sebastião Bezerra Da Silva, portador do CPF nº 081.282.227-75, que ficou ciente, recebeu a notificação e exarou, informando que irá entrar em contato com a instituição financeira. Dado o sucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), dou portanto como **POSITIVA** a presente notificação. São Gonçalo, 15 de Outubro de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Escrevente - Mat. 94/24648". 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, conforme comprova a certidão datada de 15/10/2025. 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; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 60,86; lei 4664/05 (5%) R\$ 15,21; lei 111/06 (5%) R\$ 15,21; lei 6281/12 (6%) R\$ 18,25; PMCMV R\$ 6,07; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 15,20; Totalizando: R\$ 440,86. **SELO: EFAC 27428 RYF**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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 nº. 088971.2.0057128-34 em 14/01/2026 - Prot. 129.499 em 26/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 611970/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datados de 23/12/2025, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 02839/2025, no valor de R\$ 5.036,71 paga na Caixa Econômica Federal em 18/12/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 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 nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 201.084,50 (duzentos e um mil e oitenta e quatro reais e cinquenta 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 423/2025: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; 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\$ 1.231,90. **SELO: EFAC 26137 FWI**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WPV>

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça		<b>REGISTRO GERAL</b> LIVRO 2 MATRÍCULA ELETRÔNICA
CNM <b>088971.2.0057128-34</b>	FICHA <b>03-V</b>	
<p>Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-</p> <p><b>Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0057128-34 em 14/01/2026 - Prot. 129.499 em 26/12/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA</b> - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 611970/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datados de 23/12/2025, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, averba-se nesta matrícula o <u>Cancelamento da Alienação Fiduciária</u>, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 06, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; 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\$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,91. <b>SELO: EFAC 26138 STS.</b> A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Christophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-</p>		



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

### 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 088971.2.0057128-34, 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 dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (20/01/2026) às 08:56**. 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 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
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 180,68</b>

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

**EFBF 24107 DAM**



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/ZMHBR-SXTSU-5F8R8-75WVPV>