



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>

N.º **CNM nº. 088971.2.0059355-46**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059355-46

FICHA

1

Itaboraí, 12 de Julho de 2024

**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. 19** da **QUADRA "I"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº. 19**, 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 e 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 "02"; 7,50m pelos fundos com parte das Unidades 27 e 28, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 20, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 18, 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 CNM nº. 088971.2.0049133-60, 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 CNM nº. 088971.2.0049133-60. **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 CNM nº. 088971.2.0049133-60; 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 CNM nº. 088971.2.0049133-60. **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 a averbação nº 05, 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. **A unidade objeto desta matrícula foi dada em primeira e especial hipoteca, transferível a**

continua no verso...



Validate this document here

CNM: 088971.2.0059355-46

Continuação da Matrícula

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 CNM nº. 088971.2.0049133-60 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 - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Veras Valença  
Tabela Substituta  
Mat.: 0914510

Av. 01 - CNM nº. 088971.2.0059355-46 em 12/07/2024 - Prot. 123.317 em 01/07/2024 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.2006960-6, assinado pelas partes contratantes em 29/05/2024, averbada nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 06 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60 (Incorporação), conforme item 1.5 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato: R\$ 367,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,86; Selo de Fiscalização: R\$ 3,46; lei 3217/99 (20%): R\$ 73,49; lei 4664/05 (5%) R\$ 18,37; lei 111/06 (5%) R\$ 18,37; lei 6281/12 (6%) R\$ 22,04; PMCMV R\$ 7,34; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 18,37; Totalizando: R\$ 533,77. A Escrevente: *Renata das Chagas Marins* - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Veras Valença  
Tabela Substituta  
Mat.: 0914510

SELO: EBCH 47518 YCP

R. 02 - CNM nº. 088971.2.0059355-46 em 12/07/2024 - Prot. 123.317 em 01/07/2024 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato nº. 8.7877.2006960-6, assinado pelas partes contratantes em 29/05/2024, apresentando para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro Imobiliário, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **JOÃO VICTOR GARCIA PINTO RAMOS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, mecânico, nascido em 20/11/2002, filho de Angelica Garcia Pinto dos Santos e de Antonio Marcos Ramos dos Santos, portador da Carteira de Identidade nº. 306422767, expedida pelo DETRAN/RJ em 13/05/2022, inscrito no CPF/MF sob o nº. 066.254.467-69, com endereço eletrônico: anacarinabrumsilva2004@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Acurcio Torres, 301, Cs 16, Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ; e **ANA CAROLINA BRUM SILVA**, brasileira, solteira, diretora de estabelecimento de ensino, nascida em 22/07/2004, filha de Carina Gabriel Brum e de Claudio de Mendonça Silva, portadora da Carteira de Identidade nº. 320673247, expedida pelo DETRAN/RJ em 15/03/2022, inscrita no CPF/MF sob o nº. 199.001.367-80, com endereço eletrônico: anacarinabrumsilva2004@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Acurcio Torres, 301, Cs 16, Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 160.480,00 (cento e sessenta mil, quatrocentos e oitenta reais), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 48.696,00 (quarenta e oito mil, seiscentos e noventa e seis reais), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta

Continuação na ficha n.º 002

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>

N.º **CNM n.º 088971.2.0059355-46**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0059355-46

FICHA

2

Continuação do CNM de n.º 088971.2.0059355-46

vinculada de FGTS; R\$ 0,00 (zero), através da Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, se houver; e R\$ 6.824,00 (seis mil, oitocentos e vinte e quatro reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Em razão do presente registro, ficará o imóvel em condomínio civil entre os ora adquirentes. Foi apresentada Declaração de Isenção de ITBI n.º 002/2024, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda e Tecnologia de Itaboraí/RJ. Realizadas as consultas de informação (Busca de Indisponibilidade de Bens), consultas n.º 01560.24.07.01.08.649, 01560.24.07.01.09.657 e 01560.24.07.01.51.666, datadas de 01/07/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 270a.d82f.7f52.bd9a.1896.e3a9.f38e.9188.dc5a.374a; 73dd.6ae1.17c6.42c8.314e.a699.6bac.3907.ce4b.5ec1; 7821.f3f2.67f3.174b.982c.ce31.0a68.2075.2cda.f544, datadas de 21/12/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,86; Distribuição: R\$ 57,21; Distribuição por pessoa R\$ 1,72; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 44,08; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 52,83; Guias/PMI R\$ 10,47; PMCMV R\$ 22,07; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) - R\$ 55,23; Totalizando: R\$ 1.285,97. A Escrevente: *Renata das Chagas Marins* (Renata das Chagas Marins - CPF n.º 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

*Andréa Veras Valença*  
Tabelião Substituta  
Mat.: 8914510

SELO: EBCH 47519 DHJ

R. 03 - CNM n.º 088971.2.0059355-46 em 12/07/2024 - Prot. 123.317 em 01/07/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, Contrato n.º 8.7877.2006960-6, assinado pelas partes contratantes em 29/05/2024, acima registrado sob o n.º 02, 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 3/4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Unidade Concluída; 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 + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores): R\$ 160.480,00 (cento e sessenta mil, quatrocentos e oitenta reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 200.600,00 (duzentos mil e seiscentos reais); 7- Prazo: 7.1- Carência: 0 meses; 7.2- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 5,5000, Efetiva % (a.a.): 5,6407, Nominal e Efetiva % (a.m.): 0,4583; 9- Encargos (Parcelas) financeiros: de acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de amortização: 9.1.1- Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 861,80; 9.1.2- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.3- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 27,39; 9.1.4- Total: R\$ 914,19; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/07/2024; 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\$ 14.565,20; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos, Comprovada: R\$ 1.608,23 e Não Comprovada: R\$ 0,00; Devedora: Ana Carolina Brum Silva, Comprovada: R\$ 1.482,54 e Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos, Percentual:

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





Validate this document here

CNM: 088971.2.0059355-46

Continuação da Matrícula

52,03 e Devedora: Ana Carolina Brum Silva, Percentual: 47,97; 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. 01560.24.07.01.08.649, 01560.24.07.01.09.657 e 01560.24.07.01.51.666, datadas de 01/07/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 270a. d82f. 7f52. bd9a. 1896. e3a9. f38e. 9188. dc5a. 374a; 73dd. 6ae1. 17c6. 42c8. 314e. a699. 6bac. 3907. ce4b. 5ec1; 7821. f3f2. 67f3. 174b. 982c. ce31. 0a68. 2075. 2cda. f544, datadas de 21/12/2023, de resultados negativos. EMITIDA A DOI. Emolumentos e custas, assim discriminados: Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,86; Distribuição: R\$ 57,21; Distribuição por pessoa R\$ 1,72; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 44,08; Selo de Fiscalização: R\$ 3,45; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 52,83; Guias/PMI R\$ 10,47; PMCMV R\$ 22,07; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 55,23; Totalizando: R\$ 1.285,97. A Escrevente: *Renata das Chagas Marins* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EBCH 47520 TFA

*Andréa Veras Valença*  
Tabela Substituta  
Mat. 0414510

Renata das Chagas Marins  
Escrevente  
Mat: CGJ/RJ: 94/12203

Av. 04 - CNM nº 088971.2.0059355-46 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 19 da QUADRA I, cadastrado sob nº. 205892, com área exclusiva: 150,00m2; área comum da fração: 68,0219m2; área total: 218,0219m2; área construída privativa: 51,60m2; área construída comum: 0,6837m2; área construída total: 52,2837m2; inscrição predial nº. 68052, 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* (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 40086 CVT

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

*Andréa Veras Valença*  
Tabela Substituta  
Mat. 0414510

01560.24.07.01.08.649 14 103 25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126059 14 103 25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126060 14 103 25

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0059355-46 em 26/08/2025 - Prot. 126.014 em 13/03/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 572829/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 02/04/2025 e 20/06/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, 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. 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 aos devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: 1) Conforme Ofício Eletrônico nº. 216803/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216803/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 988 225 BR; Destinatário: Ana Carolina Brum Silva; Endereço: Rua Acúrcio Torres, 301, Outeiro das Pedras, CEP: 24812-324 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - RJ;

Continuação na ficha nº.

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM  
088971.2.0059355-46

FICHA  
03

Motivo de Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2) Conforme Ofício Eletrônico nº. 216803/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216803/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 988 239 BR; Destinatário: João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos; Endereço: Rua Acúrcio Torres, 301, Outeiro das Pedras, CEP: 24812-324 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - RJ; Motivo de Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3) Conforme Ofício Eletrônico nº. 216802/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Acúrcio Torres, 301, Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ / Casa 19 da Quadra I do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em Caluge, Itaboraí/RJ, com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, 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 216802/2025, datado de 11/04/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53700, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas as diligências nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. JOAO VICTOR GARCIA PINTO RAMOS DOS SANTOS e a Sra. ANA CAROLINA BRUM SILVA, a saber: 1) - No dia 07/05/2025 às 10h40min, cheguei ao endereço indicado, ou seja "RUA ACURCIO TORRES NR 301 OUTEIRO D PED ITABORAÍ RJ 24812324" sendo recebido pelo Sr. Ronaldo (vizinho), com as seguintes características físicas; Aproximadamente 45 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto preto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. JOAO VICTOR GARCIA PINTO RAMOS DOS SANTOS e a Sra. ANA CAROLINA BRUM SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. 2) - No dia 09/05/2025 às 09h47min, cheguei ao endereço indicado, ou seja "CASA 19 DA QUADRA I DO CONDOMINIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES, LOCALIZADO EM CALUGE, ITABORAÍ, RJ 24808532 sendo recebido pelo Sr. Josué Santana (porteiro), com as seguintes características físicas; Aproximadamente 45 anos, de média estatura, cor de pele escura, cabelo curto preto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. JOAO VICTOR GARCIA PINTO RAMOS DOS SANTOS e a Sra. ANA CAROLINA BRUM SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 09 de Maio de 2025. Escrevente Notificador: (a) Paulo Roberto Vieira da Silva (Paulo Roberto Vieira da Silva - Matrícula 94/2064)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 09/05/2025; 4) Conforme Ofício Eletrônico nº. 216804/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216804/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 988 256 BR; Destinatário: João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos; Endereço: Cond. Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, 00, Casa 19, Quadra I, Caluge, CEP: 24808-520 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: -; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5) Conforme Ofício Eletrônico nº. 216804/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0059355-46

FICHA

03-V

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 216804/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 988 242 BR; Destinatário: Ana Carolina Brum Silva; Endereço: Cond. Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, 00, Casa 19, Quadra I, Caluge, CEP: 24808-520 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: -; Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 6) Conforme Ofício Eletrônico nº. 238209/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 238209/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 27/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471980 4 BR; Destinatário: Ana Carolina Brum Silva; Endereço: Rua Acúrcio Torres, 301, Casa 16, Outeiro das Pedras, CEP: 24812-324 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: -; Tentativas de Entrega: 1ª- 07/07/2025 às 11:13h; 2ª- 08/07/2025 às 10:54h; Motivo de Devolução: Mudou-se. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 7) Conforme Ofício Eletrônico nº. 238209/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 238209/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 27/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471979 5 BR; Destinatário: João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos; Endereço: Rua Acúrcio Torres, 301, Casa 16, Outeiro das Pedras, CEP: 24812-324 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: -; Tentativas de Entrega: 1ª- 07/07/2025 às 11:13h; 2ª- 08/07/2025 às 10:54h; Motivo de Devolução: Mudou-se. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 8) Conforme Ofício Eletrônico nº. 216802/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/04/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Acúrcio Torres, 301, Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ / Casa 19 da Quadra I do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em Caluge, Itaboraí/RJ, com finalidade de notificar os devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, 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 238208/2025, datado de 27/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53950, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. JOAO VICTOR GARCIA PINTO RAMOS DOS SANTOS e a Sra. ANA CAROLINA BRUM SILVA, a saber: 1) - No dia 17/07/2025 às 11h52min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pela Sra. Julia (Moradora atual), com as seguintes características física; Aproximadamente 25 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo longo, olhos escuros, o qual informou que o Sr. JOAO VICTOR GARCIA PINTO RAMOS DOS SANTOS e a Sra. ANA CAROLINA BRUM SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 17 de Julho de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 17/07/2025; e 9) O resultado da intimação por Edital nos

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

ridigital



ONR



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

## REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM  
088971.2.0059355-46

FICHA  
04

termos do artigo 15 do mesmo Provimento: aos devedores fiduciários João Victor Garcia Pinto Ramos dos Santos e Ana Carolina Brum Silva, sendo procedidas as publicações n.º. 1665/2025 em 31/07/2025; n.º. 1666/2025 em 01/08/2025; e n.º. 1667/2025 em 04/08/2025, todas do sítio [www.registroidmoveis.org.br](http://www.registroidmoveis.org.br). Conseqüentemente, 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 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; Alien. Fiduciária - Expedição Edital: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; 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; PMCMV R\$ 6,99; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) - R\$ 17,53; Totalizando: R\$ 507,26. **SELO: EEZF 88925 UFF**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF n.º. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.-

**Av. 06 - CNM n.º. 088971.2.0059355-46 em 28/01/2026 - Prot. 128.930 em 11/11/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 572829/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 28/11/2025 e em 10/11/2025, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 02097/2025, no valor de R\$ 5.114,11, paga na Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, 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\$ 204.180,21 (duzentos e quatro mil, cento e oitenta reais e vinte 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 423/2025: Valor do ato: 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 n.º 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,90. **SELO: EFAC 26275 CCU**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n.º: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n.º: 90/137.-

**Av. 07 - CNM n.º. 088971.2.0059355-46 em 28/01/2026 - Prot. 128.930 em 11/11/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 572829/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 28/11/2025 e em 10/11/2025, respectivamente, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n.º. 06, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.º. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: 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 n.º 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,90. **SELO: EFAC 26276 FKM**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença,

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


ri digital





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMDLA-VUSW2-DHCSL-FFVCS>

<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>088971.2.0059355-46</b>	FICHA <b>04-V</b>																				
Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -																					
<b>Certidão de Inteiro Teor</b>																					
<p><b>CERTIFICO</b> 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 <b>certidão de inteiro teor</b>, é reprodução autêntica da <b>CNM nº 088971.2.0059355-46, Fichas 001 à 004</b>. 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 <b>dois dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e seis (02/02/2026) às 09:04</b>. 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><b>Valor Total</b></td> <td><b>R\$ 180,68</b></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	<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 180,68</b>	Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônico <b>EFBF 26266 DPT</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a>
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>																				

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

