



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

CNM n.º 088971.2.0055401-74 N.º 55401

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0055401-74

MARCO 101
55401

FICHA 1

Itaboraí, 05 de Setembro de 2022

Imóvel: APARTAMENTO 302 do BLOCO 07, de uso residencial, 3º pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho e dois quartos, com a área privativa de 40,82m², área comum 7,76m², totalizando 48,58m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob n.º 201228, inscrição predial n.º 64391 e averbado desde 28/12/2021, e habite-se n.º 032/2022, datado de 22/02/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Itaboraí, com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão indeterminada, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL, com a correspondente fração ideal de 0,002785295 da área de terras, coisas e partes comuns, força à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A4, com superfície quadrada de 19.029,16m², localizada em ALDEIA VELHA, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "3.1", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A3, distante à 302,22m da Rua Enock Mauricio da Rocha, segue até o marco "3A", ao norte, pelo lado da frente, medindo 33,85m com azimute de 68°50'22", confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3A" até o marco "3A.1", a leste, pelo lado direito, medindo 336,81m com azimute de 166°58'02", confrontando com a Gleba "4", anteriormente desmembrada da mesma maior porção, atualmente objeto da Matrícula/RGI n.º 48.341; segue do marco "3A.1" até o marco "3.1A", passando pelos marcos "3A.2" e "3A.3", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 90,78m em três segmentos: o primeiro do marco "3A.1" até o marco "3A.2", medindo 20,34m em curva subordinado a um raio de 10,00m, o segundo do marco "3A.2" até o marco "3A.3", medindo 3,73m em curva subordinado a um raio de 6,00m, e o terceiro do marco "3A.3" até o marco "3.1A", medindo 66,71m com azimute de 266°03'56", confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1" (inicial), a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 317,41m com azimute de 356°06'26", confrontando com a Gleba "5-A3", desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 778,85 metros. A **Incorporação Imobiliária**, nos termos da Lei n.º 4.591/64, Lei n.º 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei n.º 11.977/09 alterada pela Lei n.º 12.424/11 e demais legislações, encontra-se arquivada sob o Protocolo/RGI n.º 101093 e registrada sob o n.º 07, em 20/12/2018, na mesma matrícula n.º 49.123 e atualizada as certidões, artigo 33 da Lei n.º 4.691/64, conforme averbação n.º 10, em 06/10/2020, na mesma matrícula n.º 49.123. **Proprietária e Incorporadora:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, n.º 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **Forma de aquisição e registro anterior:** O imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi adquirido na proporção de 60%, da L.A.B. Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 31/10/2017, às folhas 129/133, do livro n.º 688, ato n.º 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob n.º 01, em 01/12/2017, na matrícula n.º 49.123. e na proporção de 40%, foram adquiridos da MRL Engenharia e Empreendimentos S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09/08/2018, às folhas 149/151, do livro n.º 687, ato n.º 082 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob n.º 02, em 18/09/2018, na mesma matrícula n.º 49.123. **Enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o n.º 08, em 20/12/2018, na mesma matrícula n.º 49.123. **Servidão de passagem de águas pluviais**, a saber: Imóvel Dominante - Nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro n.º 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula n.º 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A3, objeto da matrícula n.º 49.122, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem.

Continua no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

Continuação da Matrícula 55401

CNM: 088971.2.0055401-74

(deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m², que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo nº 100900, conforme averbação nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; Imóvel Dominante - Nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A5-1, objeto da matrícula nº. 50.340, de propriedade de L.AB. ALMEIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m², que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo nº 100900, conforme averbação nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; Imóvel Dominante - nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A2, objeto da matrícula nº. 49.121, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m², que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo nº 100900, conforme averbação nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; Imóvel Dominante - nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A1, objeto da matrícula nº. 49.120, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m², que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo 100900, conforme averbação nº 06, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123. **Averbação das construções sob nº 323**, em 22/08/2022, na mesma matrícula nº 49.123; e **Registro da instituição de condomínio sob nº 324**, em 22/08/2022, também na mesma matrícula nº 49.123. A

Escrevente: *REL* (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15504

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

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 116810 em 21/11/22 *corr.*

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117631 em 18/11/23 *2.02*

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 113624 em 25/01/23 *01*

Av. 01 - Mat. 55.401 em 09/02/2023 - Prot. 117.694 em 25/01/2023 - INDICATIVA DA REMIÇÃO DE FORO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária MRV Engenharia e Participações S/A., datado de 17/01/2023, arquivado sob número do protocolo acima mencionado, foi averbada a remição de foro, conforme a averbação nº 332, em 09/02/2023, na matrícula nº. 49.123 (Incorporação), passando de pleno direito a proprietária MRV Engenharia e Participações S/A. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: Isento. A Escrevente *K* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21718

SELO: EEJW 67662 YWR

Continuação da Matrícula na ficha nº 0021



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

CNM nº. 088971.2.0055401-74 N.º 55401

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0055401-74

MATRÍCULA
55401

FICHA
2

Continuação da matrícula de nº 55401

R-2- Mat. 55401 em 01/03/2023 - Prot. nº 117.631 em 18/01/2023 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Conforme Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada em 21/10/2022, no Cartório do 8º Ofício de Notas/RJ, às Folhas 168, do Livro nº 3282, Ato nº 57 e Escritura Pública Declaratória, lavrada em 11/01/2023, às Folhas 009, do Livro nº 3297, Ato nº 04, no mesmo Cartório, o imóvel objeto desta matrícula foi transferido por dação em pagamento para **LAB ALMEIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP**, empresa sediada no Município de Itaboraí/RJ, na Rua Dona Bela, nº 4.591, Lote 23, Bairro Três Pontes, inscrita no CNPJ/MF nº 24.698.795/0001-11, pelo valor de R\$ 118.470,00 (cento e dezoito mil, quatrocentos e setenta reais). O ITBI foi pago através da guia nº. 00996/2022, no valor de R\$ 3.983,12 no Banco Itáú S/A em 27/06/2022. Laudêmio pago através da guia nº 010866/2022, no valor de 1.008,12 no Banco Itáú S/A em 18/07/2022. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº. 01560.23.03.01.17.133, em 01/03/2023, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 0e09. 8a1b. 828e. 67ad. 862d. b9e3. 32f4. d52f e874. 8687, em 01/03/2023, de resultado negativo. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 1.974,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,78; Distribuição R\$ 1,00; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 0,78; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 24,31; Guias/PMI: 1,12; Selo Fiscalização: R\$ 2,55; lei 3217/99 (20%) R\$ 400,23; lei 4664/05 (5%) R\$ 100,05; lei 111/06 (5%) R\$ 100,05; lei 6281/12 (4%) R\$ 80,05; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 100,05; PMCMV R\$ 40,00; totalizando: R\$ 2.825,92. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37. Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: EEFI 24794 QHM

AV. 03 - Matrícula 55401, em 19/07/2023 - Prot. 119057, em 13/06/2023 - **RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA** - CNM - Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 55401 foi **renumerada para CNM nº 088971.2.0055401-74**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37. Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EENS 18657 XLO

Av. 04 - CNM. nº 088971.2.0055401-74 em 19/07/2023 - Prot. 119.057 em 13/06/2023 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e Regimento Interno e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número de protocolo acima mencionado, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL**, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002143-55, em 19/07/2023 no Livro 3 (Registro Auxiliar). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 10,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,07; selo de fiscalização R\$ 2,49; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 22,44; lei 3217/99 (20%) R\$ 6,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,65; lei 111/06 (5%) R\$ 1,65; lei 6281/12 (4%) R\$ 1,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 1,65; PMCMV R\$ 0,65; totalizando: R\$ 49,21. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37. Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de*

Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0055401-74

Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO:EENS 18658 GMC

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 124.071 em 02/09/24

R. 05 - CNM nº. 088971.2.0055401-74 em 16/09/2024 - Prot. 124.071 em 02/09/2024 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, Contrato nº. 8.7877.2070308-9, assinado pelas partes contratantes em 09/08/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS**, brasileiro, chefe do setor de informática, nascido em 27/11/1996, filho de Angelica da Silva Ramos e de Luiz Paulo Cavalcante Paranhos, portador de Carteira de Identidade nº 29.468.876-7, expedida por Detran/RJ em 02/12/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 140.823.877-22, com endereço eletrônico: pauloparanhosns@gmail.com, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e sua cônjuge **LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS**, brasileira, do lar, nascida em 23/02/1996, filha de Luzia Maria da Silva, portadora da Carteira de Identidade nº 292532330, expedida pelo Detran/RJ em 24/02/2014, inscrita no CPF/MF sob o nº 164.158.747-48, com endereço eletrônico: luizaellencosta75@gmail.com, residentes e domiciliados na Rua Rosalina da Fonseca Carneiro, 5, Manilha, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 143.686,84 (cento e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 12.651,16 (doze mil, seiscentos e cinquenta e um reais e dezesseis centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 0,00 (zero), através do valor da cessão de direitos creditórios do FGTS Futuro, se houver; R\$ 23.662,00 (vinte e três mil, seiscentos e sessenta e dois reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. O ITBI foi pago através da guia nº. 01927/2024, no valor de R\$ 4.599,20, no Banco Santander em 30/08/2024. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.24.09.03.51.476, 01560.24.09.03.48.486 e 01560.24.09.03.54.490, datadas de 03/09/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 8523. 2d99. 7357. 3f27. 7317. 1537. 41e7. b2e3. e1a1. a266; 4e56. b75e. c52a. 4733. aa39. 6567. 243f. 820c. 2e03. 69a6; 7f30. 0eb3. f1e2. cdc6. bc9. 1239. b665. 2445. 203e. eaa4, datadas de 03/09/2024, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,28; Distribuição: R\$ 47,67; Distribuição por pessoa R\$ 1,72; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 44,08; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 46,96; Guias/PMI R\$ 10,48; Selo de Fiscalização: R\$ 3,88; PMCMV R\$ 21,94; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 54,93; Totalizando: R\$ 1.272,99. 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).

SELO: EAUX 33131 KCI

R. 06 - CNM nº. 088971.2.0055401-74 em 16/09/2024 - Prot. 124.071 em 02/09/2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, Contrato nº. 8.7877.2070308-9, assinado pelas partes contratantes em 09/08/2024, 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 nº. 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 da Dívida (Financiamento + Financiamento de Despesas Acessórias + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores): R\$ 143.686,84 (cento e quarenta e três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos).

Continuação da Matrícula na ficha nº. 003



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

CNM nº. 088971.2.0055401-74

N.º

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0055401-74

FICHA

3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0055401-74

seiscentos e oitenta e seis reais e oitenta e quatro centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais); 7- Prazo: 7.1- Carência: 0 meses; 7.2- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 4,5000; Efetiva % (a.a.): 4,5939; Nominal e Efetiva % (a.m.): 0,3750; 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\$ 680,00; 9.1.2- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.3- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 24,99; 9.1.4- Total: R\$ 704,99; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 10/09/2024; 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\$ 4.384,50, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 20.518,63; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos, Comprovada: R\$ 0,00, Não Comprovada: R\$ 640,00 e Luiz Paulo Ramos Paranhos, Comprovada: R\$ 1.710,00, Não comprovada: R\$0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedora: Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos, Percentual: 27,23 e Luiz Paulo Ramos Paranhos, Percentual: 72,77; 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. 01560.24.09.03.51.476, 01560.24.09.03.48.486 e 01560.24.09.03.54.490, datadas de 03/09/2024, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 8523. 2d99. 7357. 3d27. 7317. 1537. 41e7. b2e3. elal. a266; 4e56. b75e. c52a. 4733. aa39. 6567. 243f. 820c. 2e03. 69a6; 7f30. 0eb3. fle2. cdc6. bc9. 1239. b665. 2445. 203e. eaa4, datadas de 03/09/2024, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 1.034,05; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,28; Distribuição: R\$ 47,67; Distribuição por pessoa R\$ 1,72; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 44,08; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 46,96; Guias/PMI R\$ 10,48; Selo de Fiscalização: R\$ 3,88; PMCMV R\$ 21,94; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 54,93; Totalizando: R\$ 1.272,99. 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

Amélia Vences Volença
Tabela Substituição
Mat. 04/14610

SELO: EAUX 33132 YYT

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0055401-74 em 14/01/2026 - Prot. 127.724 em 07/08/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 616950/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 20/08/2025, 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. 06 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 Luiz Paulo Ramos Paranhos e Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 255064/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 21/08/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Apartamento 302 Bloco 07 do Condomínio Residencial Pedra

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/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

REGISTRO DE IMÓVEIS Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça		REGISTRO GERAL LIVRO 2 MATRÍCULA ELETRÔNICA
CNM 088971.2.0055401-74	FICHA 03-V	
Imperial, Rua Dona Bela Gleba 5-A1, localizado em Aldeia Velha, Itaboraí/RJ, CEP: 24.809-230 / Rua Rosalina da Fonseca Carneiro, 5, Manilha, Itaboraí/RJ, 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 255064/2025, datado de 21/08/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54098, 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. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e a Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, a saber: 1) - No dia 09/09/2025 às 11h35min, cheguei no primeiro endereço indicado ou seja, "APARTAMENTO 302 BLOCO 07 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL RUA DONA BELA GLEBA 5-A1 LOCALIZADO EM ALDEIA VELHA ITABORAÍ RJ 24809230", sendo recebido pelo Sr. Josimar (Porteiro), com as seguintes características físicas; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e a Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, mudaram-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - No dia 11/09/2025 às 11h24min, cheguei no segundo endereço indicado ou seja, "RUA ROSALINA DA FONSECA CARNEIRO 5 MANILHA ITABORAÍ/RJ", porém não encontrei o Sr. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e também não encontrei a Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, sendo assim, deixei na caixa do correio, um aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e da Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 18/09/2025 às 11h35min, retornei ao segundo endereço indicado, porém não encontrei o Sr. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e também não encontrei a Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, sendo assim, deixei na caixa do correio, um novo aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e da Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 4) - No dia 24/09/2025 às 09h13min, retornei ao segundo endereço indicado pela terceira vez, sendo recebido por um Vizinho que não quis se identificar, com as seguintes características físicas; Aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo médio, olhos escuros, o qual informou que o Sr. LUIZ PAULO RAMOS PARANHOS e a Sra. LUIZA ELLEN DA SILVA COSTA PARANHOS, são desconhecidos no local, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 24 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 24/09/2025; 2) Conforme Ofício Eletrônico nº. 255066/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar aos devedores fiduciários Luiz Paulo Ramos Paranhos e Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 255066/2025, 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 Cartas AR/MP, a primeira: Código BN 580 155 665 BR; Destinatário: Luiz Paulo Ramos Paranhos; Endereço: Rua Rosalina da Fonseca Carneiro, nº. 5, Apolo II (Manilha), Itaboraí/RJ, CEP: 24.858-644; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo de Devolução: Endereço insuficiente; e a segunda: Código BN 580 155 679 BR; Destinatário: Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos; Endereço: Rua Rosalina da Fonseca Carneiro, nº. 5, Apolo II (Manilha), Itaboraí/RJ, CEP: 24.858-644; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo de Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3) Conforme Ofício Eletrônico nº. 255065/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar aos devedores fiduciários Luiz Paulo Ramos Paranhos e Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA		

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/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0055401-74

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

FEDERAL, através do Ofício nº. 255065/2025, 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 Cartas AR/MP, a primeira: Código BN 580 155 651 BR; Destinatário: Luiz Paulo Ramos Paranhos; Endereço: Rua Dona Bela, SN, Apt. 302, Bl 07, Três Pontes, Itaboraí/RJ CEP: 24.809-230; Tentativas de Entrega: 1ª- 27/08/2025 às 12:06h; 2ª- 28/08/2025 às 12:43h; 3ª- 29/08/2025 às 12:35h; Motivo de Devolução: Ausente; e a segunda: Código BN 580 155 648 BR; Destinatário: Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos; Endereço: Rua Dona Bela, SN, Apt. 302, Bl 07, Três Pontes, Itaboraí/RJ CEP: 24.809-230; Tentativas de Entrega: 1ª- 27/08/2025 às 12:06h; 2ª- 28/08/2025 às 12:43h; 3ª- 29/08/2025 às 12:35h; Motivo de Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 4) O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: aos devedores fiduciários Luiz Paulo Ramos Paranhos e Luiza Ellen da Silva Costa Paranhos, 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.registroidemoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que os referidos devedores fiduciários não compareceram neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do ato R\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 106,12; 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\$ 90,76; lei 4664/05 (5%) R\$ 22,69; lei 111/06 (5%) R\$ 22,69; lei 6281/12 (6%) R\$ 27,22; PMCMV R\$ 9,06; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 22,68; Totalizando: R\$ 655,46. **SELO: EFBF 25283 QYC.** 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. 08 - CNM nº. 088971.2.0055401-74 em 20/03/2026 Prot. 130.198 em 06/03/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme requerimento apresentado, 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 Rua Dona Bela, s/nº, Três Pontes, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, CEP: 24.809-230**, nos termos do Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portarias 2679/2025 e 516/2026: Valor do ato R\$ 183,32; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 12,29; Selo de Fiscalização: R\$ 4,36; lei 3217/99 (20%) R\$ 39,12; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 16,62; lei 111/06 (8,5%) R\$ 16,62; lei 6281/12 (6%) R\$ 11,72; FUNPGA (1%): 1,95; FUNPGT (1%): 1,95; FUNDAC (1%): 1,95; PMCMV R\$ 3,90; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 9,16; Totalizando: R\$ 302,96. **SELO: EFBF 26819 TSX.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0055401-74 em 20/03/2026 - Prot. 130.198 em 06/03/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 616950/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 05/03/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00368/2026, no valor de R\$ 4.608,66, pago na Caixa Econômica Federal em 26/02/2026, averba-se, com base na averbação acima de nº. 07, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da

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/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0055401-74

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 183.942,30 (cento e oitenta e três mil, novecentos e quarenta e dois reais e trinta 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: Portarias 2679/2025 e 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 12,29; Selo de Fiscalização: R\$ 4,36; lei 3217/99 (20%) R\$ 170,38; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,41; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,41; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,11; FUNPGA (1%): 8,52; FUNPGT (1%): 8,52; FUNDAC (1%): 8,52; PMCMV R\$ 17,03; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.308,07. **SELO: EFBF 26820 FVW**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0055401-74 em 20/03/2026 Prot. 130.198 em 06/03/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 616950/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 05/03/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 06, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o nº. 09, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNECJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portarias 2679/2025 e 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 12,29; Selo de Fiscalização: R\$ 4,36; lei 3217/99 (20%) R\$ 170,39; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,42; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,42; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,12; FUNPGA (1%): 8,52; FUNPGT (1%): 8,52; FUNDAC (1%): 8,52; PMCMV R\$ 17,04; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,91; Totalizando: R\$ 1.308,13. **SELO: EFBF 26821 JAR**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ.

Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GPPSG-CXBWM-GY28A-DLLSN>

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 088971.2.0055401-74, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis (23/03/2026) às 16:25**. 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
EFBT 04485 MKD



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