



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

Nº CNM nº. 088971.2.0060495-21

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 088971.2.0060495-21
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		FICHA 1
Cartório do 2º Ofício de Justiça		
Itaboraí, 05 de Maio de 2025.		
Imóvel: APARTAMENTO 101 do BLOCO 05 de uso residencial, localizado no Pavimento Térreo, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho, dois quartos e área privativa descoberta, com área privativa de 41,42m2, área comum de 9,45m2, área total de 50,87m2, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob o nº. 206086, inscrição predial nº. 67668, averbado desde 24/05/2024, e habite-se nº 069/2024, datado de 01/04/2024, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, com direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,005176280 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por área de terras, remida à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A3, com superfície quadrada de 11.843,10m2, localizada em TRÊS PONTES, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "2A.2", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A5, distante à 265,47m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3.1", passando pelo marco "3", ao norte, pelo lado da frente, medindo 36,75m em dois segmentos: o primeiro do marco "2A.2" até o marco "3", medindo 0,48m com azimuth de 58°50'12", o segundo do marco "3" até o marco "3.1", medindo 36,27m com azimuth de 68°50'22", todos confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3.1" até o marco "3.1A", a leste, pelo lado direito, medindo 317,41m com azimuth de 176°06'26", confrontando com a Gleba 5-A4, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1E", passando pelos marcos "3.1B", "3.1C" e "3.1D", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 45,73m em quatro segmentos: o primeiro do marco "3.1A" até o marco "3.1B", medindo 25,07m com azimuth de 266°03'56", o segundo do marco "3.1B" até o marco "3.1C", medindo 6,53m em curva subordinado a um raio de 6,00m, o terceiro do marco "3.1C" até o marco "3.1D", medindo 8,83m em curva subordinado a um raio de 22,00m, e o quarto do marco "3.1D" até o marco "3.1E", medindo 5,30m em curva subordinado a um raio de 6,00m; segue do marco "3.1E" até o marco "2A.2", passando pelo marco "2A.2A", a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 293,31m em dois segmentos: o primeiro do marco "3.1E" até o marco "2A.2A", medindo 286,80m com azimuth de 356°03'56", o segundo do marco "2A.2A" até o marco "2A.2" (inicial), medindo 6,51m em curva subordinado a um raio de 6,00m, todos confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 693,20 metros. A Incorporação Imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei nº 11.977/09 alterada pela Lei nº 12.424/11 e demais legislações, encontra-se arquivada sob o Protocolo/RGI nº 101.921 e registrada sob o nº 07, em 01/02/2019, na matrícula nº CNM nº. 088971.2.0049122-93 e atualizada as certidões, artigo 33 da Lei nº 4.691/64, conforme averbação nº 11, em 14/09/2021, na mesma matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93. Proprietária e Incorporadora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 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 nº 688, ato nº 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 01, em 01/12/2017, na matrícula nº 49.122; 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 09/11/2018, às folhas 002/004, do livro nº 698, ato nº 001 e escritura pública declaratória de rerratificação, lavrada em 27/12/2018, às folhas 036 do livro nº 698, ato nº 020, ambas no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 06, em 07/01/2019, na mesma matrícula nº 49.122. CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS (Imóvel Serviente) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, em favor do imóvel identificado por Gleba 4.A4, objeto da matrícula nº 49.123, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 02, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº		
continua no verso...		



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

CNM: 088971.2.0060495-21

Continuação da Matrícula

49.122; Constituição de Servidão de Passagem de Águas Pluviais (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A5-1, objeto da matrícula nº 50.340, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122; é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A2, objeto da matrícula nº 49.121, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122; CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS (Imóvel Dominante) na área de terras identificada por Gleba 5.A3, objeto da matrícula nº 49.122, é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída no imóvel identificado por Gleba 5.A1, objeto da matrícula nº 49.120, destinada a passagem de rede de drenagem (desague de águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m2, que se encontra demarcada na planta arquivada sob o protocolo nº 100900 - conforme registro nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.122. **Abairramento**, conforme averbação nº 13, na mesma matrícula nº 49.122 em 06/02/2023. **Remissão de Foro**, para que fique constando que a área de terras objeto desta matrícula foi remida através do Decreto 10/2019, em seu artigo 4º, caput, na qual o proprietário adquiriu o domínio direto, passando a ser pleno proprietário do imóvel - conforme averbação nº 14, na mesma matrícula nº 49.122 em 06/02/2023. A **Construção** encontra-se averbada sob o nº. 200, na mesma matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93, em 05/05/2025. **A unidade objeto desta matrícula foi dada em primeira e especial HIPOTECA**, transferível a 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 MRV Engenharia e Participações S/A 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 8.7877.1349326-0, assinado pelas partes contratantes em 24/02/2022, registrada sob o nº. 15, em 07/02/2023, na matrícula CNM nº. 0088971.2.0049122-93 (Incorporação). A Escrevente: 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).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat. 94/21.718

Andréa Veras Valença
Tabelião Substituta
Mat. 94/14610

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127.184 em 25/06/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 127.187 em 25/06/25

Av. 01 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 25/07/2025 - Prot. 127.188 em 27/06/2025 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - A requerimento da incorporadora MRV Engenharia e Participações S.A., foi procedido o registro da **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, conforme o registro nº. 201, em 25/07/2025, na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Isento. **SELO: EEEV 82866 OJT**. 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: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - -

Av. 02 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 13/08/2025 - Prot. 127.164 em 25/06/2025 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e demais documentos necessários, averba-se nesta matrícula para que fique

Continuação na ficha nº

CONTINUA NA FOLHA 2



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0060495-21

FICHA

02

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

constando que a Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DO SOL**, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002202-72, no Livro 3 (Registro Auxiliar), em 13/08/2025 no Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição da Comarca de Itaboraí/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato R\$ 12,40; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,14; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 2,88; lei 3217/99 (20%) R\$ 7,71; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,93; lei 111/06 (5%) R\$ 1,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 2,30; PMCMV R\$ 0,76; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 1,93; Totalizando: R\$ 58,01. **SELO: EEZF 87350 BXC**. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Av. 03 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 08/09/2025 - Prot. 127.541 em 25/07/2025 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, Contrato nº. 8.7877.2089146-2, assinado pelas partes contratantes em 16/08/2024, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 15 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049122-93 (Incorporação), conforme item 1.5 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 5,38; Selo de Fiscalização: R\$ 3,83; lei 3217/99 (20%): R\$ 146,96; lei 4664/05 (5%) R\$ 36,74; lei 111/06 (5%) R\$ 36,74; lei 6281/12 (6%) R\$ 44,08; PMCMV R\$ 14,69; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 36,74; Totalizando: R\$ 1.059,99. **SELO: EEZF 88567 AZH**. 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.- - - - -

R. 04 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 08/09/2025 - Prot. 127.541 em 25/07/2025 - 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. 8.7877.2089146-2, assinado pelas partes contratantes em 16/08/2024, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, declarando não conviver em união estável, nascido em 04/06/1993, técnico de mecânica, filho de Acildeia Borba Braga de Oliveira e Davi Macedo de Oliveira, portador da Carteira de Identidade nº MG-18759775, expedida pela Polícia Civil/MG em 25/08/2010, inscrito no CPF/MF sob o nº 124.386.446-05, com endereço eletrônico: henrique.ademar.braga.oliveira@gmail.com, residente e domiciliado na Estrada Washington Luiz, nº 472, Bloco 01, Apto. 704, Sapê, em Niterói/RJ, pelo valor de R\$ 227.000,00 (duzentos e vinte e sete mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 181.600,00 (cento e oitenta e um mil e seiscentos reais), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 45.400,00 (quarenta e cinco mil e quatrocentos reais), 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; e R\$ 0,00 (zero), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União. O ITBI foi pago através da guia nº. 02049/2024, no valor de R\$ 5.684,20, no Banco Itaú em 18/09/2024. Realizadas as consultas de Informação (Buscas de Indisponibilidade de Bens), consultas nº. 01560.25.09.08.30.333 e 01560.25.09.08.03.347, datadas de 08/09/2025, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0060495-21

FICHA

02-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Bens, consultas códigos hash: x9p0d529r4 e s4ze9tkfvk, datadas de 08/09/2025, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 1.145,99; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 5,38; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 65,14; Distribuição: R\$ 63,42; Distribuição por pessoa: R\$ 1,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 58,54; Guias/PMI: R\$ 11,61; Selo de Fiscalização: R\$ 3,83; PMCMV R\$ 24,47; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 61,21; Totalizando: R\$ 1.441,03. **SELO: EEZF 88568 RKR.** 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.- -

R. 05 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 08/09/2025 - Prot. 127.541 em 25/07/2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA -Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, Contrato nº. 8.7877.2089146-2, assinado pelas partes contratantes em 16/08/2024, acima registrado sob o nº. 04, 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 3/4, 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 do Imóvel + Financiamento de Despesas Acessórias + Cessão de Direitos Creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores): R\$ 181.600,00 (cento e oitenta e um mil e seiscentos reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 237.720,00 (duzentos e trinta e sete mil, setecentos e vinte reais); 7- Prazo: 7.1- Carência: 0 meses; 7.2- Amortização: 420 meses; 8- Taxa de juros: Nominal % (a.a.): 7,6600; Efetiva % (a.a.): 7,9347; Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.6383; 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\$ 1.245,23; 9.1.2- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.3- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 37,11; 9.1.4- Total: R\$ 1.307,34; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/09/2024; 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\$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Henrique Ademar Braga de Oliveira, Comprovada: R \$ 5.109,00, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Henrique Ademar Braga de Oliveira, 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 (Buscas de Indisponibilidade de Bens), consultas nº. 01560.25.09.08.30.333 e 01560.25.09.08.03.347, datadas de 08/09/2025, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: x9p0d529r4 e s4ze9tkfvk, datadas de 08/09/2025, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 1.145,99; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 5,38; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 32,57; Distribuição: R\$ 63,42; Distribuição por pessoa: R\$ 1,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 58,54; Guias/PMI: R\$ 11,61; Selo de Fiscalização: R\$ 3,83; PMCMV R\$ 24,47; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 61,21; Totalizando: R\$ 1.408,46. **SELO: EEZF 88569 IVM.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718

CONTINUA NA FOLHA 3



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0060495-21

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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. 06 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 02/06/2026 - Prot. 128.324 em 25/09/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 631109/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários 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. 05 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 Henrique Ademar Braga de Oliveira, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 275358/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Henrique Ademar Braga de Oliveira, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 275358/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 31/10/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 160 838 BR; Destinatário: Henrique Ademar Braga de Oliveira; Endereço: Condomínio Residencial Pedra do Sol, Rua Dona Bela, 0, Apto 101 do Bloco 05, Bela Vista, Itaboraí/RJ CEP: 24809-172; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª 06/11/25 às 13:19h; 2ª 07/11/25 às 14:20h; 3ª 10/11/25 às 14:44h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 275363/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Henrique Ademar Braga de Oliveira, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 275363/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 31/10/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 160 824 BR; Destinatário: Henrique Ademar Braga de Oliveira; Endereço: Estrada Washington Luís, nº 472, Bloco 01, Apto 704, Sapê, Niterói/RJ CEP: 24315-375; Unidade de Entrega: CDD Largo da Batalha - Niterói/RJ; Motivo da Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 275354/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 31/10/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Dona Bela, Apartamento 101 do Bloco 05 do Condomínio Residencial Pedra do Sol, Três Pontes, Itaboraí/RJ 24809172, 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 275354/2025, datado de 31/10/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54256, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA, a saber: **1)** - No dia 05/11/2025 às 11h25min, cheguei no endereço indicado, porém não encontrei o Sr. HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; **2)** - No dia 17/11/2025 às 16h18min, retornei ao endereço indicado, porém novamente não encontrei o Sr. HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um novo aviso da Notificação para o

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0060495-21

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

comparecimento do Sr. HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; **3)** - No dia 25/11/2025 às 12h26min, retornei ao endereço indicado pela terceira vez, sendo recebido pelo Sr. Paulo (Porteiro) com as seguintes características física; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que, no referido endereço, não há funcionário autorizado a receber intimação Extrajudicial, razão pela qual deixei de proceder a intimação do Sr. HENRIQUE ADEMAR BRAGA DE OLIVEIRA, de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível ao Notificador, devido ao controle de acesso do referido endereço, conforme, Lei nº 14.711/23, Art. 26, § 4º- C - II; Itaboraí, 25 de Novembro de 2025. (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme certidão datada de 25/11/2025; **4-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 275356/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 31/10/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 12º Ofício de Niterói/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Estrada Washington Luiz, nº 472, Bloco 01, Apto 704, Sapê, Niterói/RJ 24315-375, a saber: "Resposta de Notificação - Resultado: Negativo; Diligências: Desconhecido no local diligência em 13/01/2026 às 14:30: Desconhecido no local. **C E R T I F I C A D O** - CERTIFICO que, em cumprimento à notificação registrada no Livro nº B-530, sob nº 88727 deste Serviço, às 14:30h do dia 13/01/2026, dirigi-me à Estrada Washington Luiz, nesta cidade, a fim de proceder à notificação de Henrique Ademar Braga de Oliveira, sendo que na oportunidade, percorri toda a extensão da via, porém não foi possível localizar o número indicado no teor da notificação (nº 472). Assim, a notificação deixou de ser procedida pelo local inexistente do notificando. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Niterói, 11/03/2026." Assinado eletronicamente por Maryellem Santos de Azevedo - Escrevente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 11/03/2026; **5-** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Henrique Ademar Braga de Oliveira, sendo procedidas as publicações nº. 1856/2026 em 07/05/2026; nº. 1857/2026 em 08/05/2026; e nº. 1858/2026 em 11/05/2026, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado "**POSITIVO**", sendo que o referido devedor fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 53,06; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 80,15; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 34,06; lei 111/06 (8,5%) R\$ 34,06; lei 6281/12 (6%) R\$ 24,04; FUNPGALERJ (1%): R\$ 4,00; FUNPGT (1%): R\$ 4,00; FUNDAC (1%): R\$ 4,00; PMCMV R\$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 20,03; Totalizando: R\$ 619,64. **SELO: EFCY 38124 GTG.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. - - - - -

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0060495-21 em 06/08/2026 - Prot. 131.725 em 14/07/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 631109/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 04/08/2026 e 13/07/2026, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 01230/2026, no valor de R\$ 6.122,23, pago na Caixa Econômica Federal em 17/06/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º 06, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4,



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0060495-21

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 244.485,38 (duzentos e quarenta e quatro mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta e oito centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFDP 92500 BTW.** Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula n.º 90/137. - - - - -

Av. 08 - CNM n.º. 088971.2.0060495-21 em 06/08/2026 - Prot. 131.725 em 14/07/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício n.º 631109/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 04/08/2026 e 13/07/2026, respectivamente, averba-se nesta matrícula o **Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º 05**, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o n.º 07 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 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFDP 92501 LKI.** Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula n.º 90/137. - - - - -



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A8KT9-N3JNZ-7ZEB9-MBUV5>

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 088971.2.0060495-21, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **sete dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis (07/08/2026) às 10:27**. 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
EFDP 92226 ZWO

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