



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>

N.º **53815**

CNM n.º **088971.2.0053815-79**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA

53815

FICHA

1

Itaboraí, 20 de Setembro de 2021.

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL de 0,00382 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, do imóvel identificado por remanescente de uma data de terras, remida à Prefeitura de Itaboraí-RJ, com a área de 19.000,00m², em formato triangular, localizada em OUTEIRO DAS PEDRAS, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: 238,00m de frente para a Rua Arlindo Chaves; 12,00m ainda de frente com a Rua Valda; 200,00m de um lado com o Rio Tingidor; e 170,00m do outro lado confrontando com quem de direito - fração essa que corresponderá a unidade a ser construída, composta de dois quartos, banho, circulação, sala, cozinha e área de serviço, identificada por **APARTAMENTO nº 302 do Bloco 05** no Terceiro Pavimento, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVER MAIS ITABORAÍ**, com a área de uso exclusivo (privativo) de: coberta 45,11m²; área de uso comum de 56,7236m², totalizando área real total de 101,8336m², com direito ao uso de uma vaga para estacionamento de veículo de passeio descoberta numeradas de 01 a 04 e 13 a 256 - cujo Memorial de Incorporação Imobiliária de Condomínio, apresentado e arquivado sob Protocolo/RGI.nº 106.486 e registrado sob nº 09, em 05/03/2020, na matrícula nº 39.899, nos termos da Lei nº 4.591/64, 4.864/65, Lei nº 6.015/73 e Lei nº 10.406/2002.

PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA: OUTEIRO DAS PEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ. nº 33.821.971/0001-51, com sede à Rua Arlindo Chaves, s/nº, Outeiro das Pedras, Itaboraí/RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR:** O imóvel foi adquirido de Rede Mercedes Empreendimentos Imobiliários Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 21/08/2019, às folhas 108/109, do livro nº 698, ato nº 066 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 05, em 26/09/2019, na matrícula nº 39.899. Averbações procedidas na mesma matrícula nº 39.899: o abairramento sob nº 06, em 27/02/2020; o logradouro sob nº 07, em 05/03/2020; o zoneamento sob nº 08, em 05/03/2020; o enquadramento do empreendimento no Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, Recursos FGTS, Faixa 1,5, nos termos da Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016, sob nº 10, em 05/03/2020 e o Patrimônio de Afetação da Incorporadora sob o nº 11, em 05/03/2020. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - 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

Av. 01 - Mat. 53.815 em 20/09/2021 - Prot. 110.305 em 10/05/2021 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - 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 no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, Conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo Para Construção de Empreendimento Imobiliário Com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, Que Entre Si Celebram OUTEIRO DAS PEDRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 8.7877.1021891-9, assinado pelas partes contratantes em 09/12/2020 - **conforme registro nº 119, em 23/03/2021 na mesma matrícula nº 39.899**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1794/2020: Isento. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - 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: EDUP 74152 VTG



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/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>



Continuação da Matrícula

Av. 02 - Mat. 53.815 em 20/09/2021 - Prot. 110.305 em 10/05/2021 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1058056-1, assinado pelas partes contratantes em 03/02/2021, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 119 na matrícula nº. 39.899, conforme item 1.7, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1794/2020: valor do ato R\$ 110,10; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,93; lei 3217/99 (20%) R\$ 22,02; lei 4664/05 (5%) R\$ 5,50; lei 111/06 (5%) R\$ 5,50; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,40; PMCMV R\$ 2,20; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 5,50; totalizando: R\$ 163,15. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - 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: EDUP 74153 CHI

R. 03 - Mat. 53.815 em 20/09/2021 - Prot. 110.305 em 10/05/2021 - COMPRA E VENDA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1058056-1, assinado pelas partes contratantes em 03/02/2021, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **RAFAEL DO NASCIMENTO ARRUDA**, brasileiro, solteiro, nascido em 04/08/1993, agente administrativo, portador Carteira de Identidade nº 28.290.792-2, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/05/2021, inscrito no CPF/MF sob o nº 155.326.487-86, residente e domiciliado na Rua Manoel Loureiro de Freitas, 70, Casa 03, Largo da Batalha, Niterói/RJ, pelo valor de: R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 90.054,86 (noventa mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e seis centavos), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 19.180,14 (dezenove mil, cento e oitenta reais e catorze centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 23.765,00 (vinte e três mil, setecentos e sessenta e cinco reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 15.250,70 (quinze mil, duzentos e cinquenta reais e setenta centavos); Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada a guia de ITBI DAM nº 2021/002532 com Data de Emissão: 09/06/2021; com vencimento em 30/06/2021; com valor de avaliação: R\$ 133.000,00, tendo o valor do imposto de R\$ 3.332,39. Realizada as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs 0156021092018028, 0156021092005041, datadas de 20/09/2021, de resultados negativos. Realizada as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 3f10. b841. 87bc. e01c. b0d4. 977f. 478b. 2630. f837. e0b6; af72. b4a5. ccb4. 2ca0. 62cc. fc8a. bd08. bc34. f484. 4323, datadas de 20/09/2021, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1794/2020: valor do ato R\$ 844,44; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,81; distribuição: R\$ 75,70; distribuição por pessoa R\$ 0,70; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 24,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,93; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 26,96; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 44,46; PMCMV R\$ 17,11; totalizando: R\$ 1.047,12. A Escrevente:  (Karine Ferreira da Costa Roza - 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: EDUP 74154 WEQ

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>

N.º **53815**

CNM n.º **088971.2.0053815-79**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRICULA
53815

FICHA
2

R. 04 - Mat. 53.815 em 20/09/2021 - Prot. 110.305 em 10/05/2021 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1058056-1, assinado pelas partes contratantes em 03/02/2021, acima registrado sob o nº. 03, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; 3- Sistema de Amortização: Price; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (custas cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 90.054,86 (noventa mil, cinquenta e quatro reais e oitenta e seis centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/legalização: 28/02/2023, 7.2- Carência: 0 meses 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a): nominal: 4,5000%; efetiva: 4,5939%; 9- Encargos financeiros: de acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 456,29; 9.1.3- Tarifa de Administração: R\$ 0,00; 9.1.4- Seguro: R\$ 18,70; 9.1.5- Total: R\$ 474,99; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 04/03/2021; 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\$ 6.874,78, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 17.711,16; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Rafael do Nascimento Arruda, Comprovada: R\$ 1.582,28, Não Comprovada: R\$ 317,72; Composição de Renda para fins de Cobertura Securitária - Devedor: Rafael do Nascimento Arruda, 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. Realizada as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs 0156021092018028, 0156021092005041, datadas de 20/09/2021, de resultados negativos. Realizada as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 3f10. b841. 87bc. e01c. b0d4. 977f. 478b. 2630. f837. e0b6; af72. b4a5. ccb4. 2ca0. 62cc. fe8a. bd08. bc34. f484: 4323, datadas de 20/09/2021, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1794/2020: valor do ato R\$ 844,44; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,81; distribuição: R\$ 75,70; distribuição por pessoa R\$ 0,70; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 24,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,93; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 26,96; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 44,46; PMCMV R\$ 17,11; totalizando: R\$ 1.047,12. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - 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 Karine Ferreira da Costa Roza
Tabelião Substituto Escrevente
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ Mat.: 94/21718

SELO: EDUP 74155 PMW

APRESENTADO TÍTULO - Fra. Nº 900942 em 22/11/23
Av. 05 - Matrícula 53.815, em 13/12/2023 - Prot. 120.942, em 22/11/2023 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 53815 foi **renumerada para CNM nº 088971.2.0053815-79**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (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.: 94/21718
Andréa Vemas Valença
Tabelião Substituta
Mat.: 94/14610

SELO: EEQD 67829 OFC

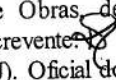
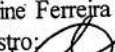
continua no verso...



Valide aqui
este documento

CNM: 088971.2.0053815-79

Continuação da Matrícula

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0053815-79 em 13/12/2023 - Prot. 120.942 em 22/11/2023 - **AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO** - Conforme requerimento da Proprietária e Incorporadora, datado de 22/11/2023, foi averbada a construção da unidade residencial, objeto desta matrícula, identificada por **BLOCO 05 - APARTAMENTO 302**, com área privativa apartamento de 45,11m²; área comum (hall, circulação, acesso e escada) de 4,3144m²; área comum (guarita, salão, central de Gás e ARS) de 1,2475m²; área construída total de 50,6719m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº. 204122, inscrição predial nº. 66.287 e averbado desde 15/09/2023 e averbado desde 15/09/2023 e Habite-se nº 051/2023 - Certificado de Conclusão de Obras de 15/03/2023. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Isento. 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).

SELO: EEQD 67830 LTM

Andréa Venus Valença
Tabela Substituta
Mat: 94/14610

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat: 94/21718

31/03/25

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0053815-79 em 29/08/2025 - Prot. 126.189 em 31/03/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 577469/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 11/04/2025, 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 26º 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. 04 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 Rafael do Nascimento Arruda, a saber: 1- Conforme Ofício Eletrônico nº. 218131/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Rafael do Nascimento Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 218131/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 15/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37470638 5 BR; Destinatário: Rafael do Nascimento Arruda; Endereço: Rua Domingos Sales, 22, Apolo II (Manilha), CEP: 24858-580 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2- Conforme Ofício Eletrônico nº. 218135/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Rafael do Nascimento Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 218135/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 15/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37470636 3 BR; Destinatário: Rafael do Nascimento Arruda; Endereço: Rua Manoel Loureiro de Freitas, 70, Casa 03, Largo da Batalha, CEP: 24310-010 - Niterói - RJ; Unidade de Entrega: CDD Largo da Batalha/RJ; Tentativa de Entrega: 1ª - 24/04/25, 2ª - 28/04/25, e 3ª - 30/04/2025; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3- Conforme Ofício Eletrônico nº. 218134/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Rafael do Nascimento Arruda, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 218134/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 15/04/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do

Continuação da Matrícula na ficha nº. _____

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>



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/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0053815-79

FICHA
03

CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37470636 3 BR; Destinatário: Rafael do Nascimento Arruda; Endereço: Rua Manoel Loureiro de Freitas, 70, Casa 03, Largo da Batalha, CEP: 24310-010 - Niterói - RJ; Unidade de Entrega: CDD Largo da Batalha/RJ; Tentativa de Entrega: 1ª - 25/04/25 às 12:02h, 2ª - 08/06/25 às 14:51h, e 3ª - 25/06/2025 às 15:45h; Motivo da Devolução: Ausente (3X). Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4- Conforme Ofício Eletrônico nº. 213127/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 15/04/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Domingos Sales, Nr 22, Apolo II, Manilha, Itaboraí/RJ / Apartamento 302 do Bloco 05 do Condomínio Residencial Viver Mais Itaboraí, Rua Arlindo Chaves, Outeiro das Pedras, 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 218127/2025, datado de 15/04/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53722, para dar cumprimento ao solicitado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida a diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. RAFAEL DO NASCIMENTO ARRUDA, a saber: 1) - No dia 08/05/2025 às 12h00min, cheguei no endereço indicado ou seja "APARTAMENTO 302 DO BLOCO 05 CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVER MAIS ITABORAÍ RUA ARLINDO CHAVES LOCALIZADO OUTEIRO DAS PEDRAS ITABORAÍ RJ 24812150", sendo recebido pelo Sr. Wagner Araujo de Melo (porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto preto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. RAFAEL DO NASCIMENTO ARRUDA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) - Me dirigi ao endereço indicado no dia 09/05/2025 às 08h30min e procurei Notificar o Sr. RAFAEL DO NASCIMENTO ARRUDA, todavia constatei nos arredores do endereço: "RUA DOMINGOS SALES NR 22 APOLO II MANILHA ITABORAÍ RJ 24858580", muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer o Sr. RAFAEL DO NASCIMENTO ARRUDA, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se em lugar inacessível. Itaboraí, 09 de Maio de 2025. Escrevente Notificador: (a) Paulo Roberto Vieira da Silva. (Paulo Roberto Vieira da Silva - Matrícula 94/2064).". Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 09/05/2025; 5- Conforme Ofício Eletrônico nº. 218130/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 15/04/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 12º Ofício de Niterói/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Manoel Loureiro de Freitas, 70, Casa 03, Largo das Batalha, Niterói/RJ, a saber: "CERTIDÃO - C E R T I F I C O que, em cumprimento à notificação registrada no livro nº B-519, sob nº 87627 deste Serviço, às 17:45h do dia 19/05/2025, dirigi-me próximo à Rua Manoel Loureiro de Freitas, Largo da Batalha, nesta cidade, a fim de proceder à notificação do Sr. RAFAEL DO NASCIMENTO ARRUDA, entretanto, constatei ao me aproximar do endereço que se trata de área de risco, dominada pelo tráfico, onde fui orientada pelos moradores da região a não prosseguir na diligência. Portanto, o cumprimento da notificação restou prejudicado pelo local inacessível do notificando. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Niterói, 20 de maio de 2025. Escrevente: (assinatura eletrônica) Maryellem Santos Azevedo."; 6 - O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Rafael do Nascimento Arruda, sendo procedidas as publicações nº. 1667/2025 em 04/08/2025; nº. 1668/2025 em 05/08/2025; e nº. 1669/2025 em 06/08/2025, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que o referido devedor fiduciante não

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/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>

REGISTRO DE IMÓVEIS

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

REGISTRO GERAL

LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0053815-79

FICHA
03-V

compareceu 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 nº 240/2018) - R\$ 17,53; Totalizando: R\$ 507,26. **SELO: EEZF 88485 JUI.** 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. 08 - CNM nº. 088971.2.0053815-79 em 30/12/2025 - Prot. 128.816 em 31/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 577469/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 02139/2025, no valor de R\$ 3.522,80, paga na Caixa Econômica Federal em 21/10/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 07, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 140.528,08 (cento e quarenta mil, quinhentos e vinte oito reais e oito centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EFAZ 72763 XZY.** 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. 088971.2.0053815-79 em 30/12/2025 - Prot. 128.816 em 31/10/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 577469/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 04, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 08, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNGCJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 623,09; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 127,84; lei 4664/05 (5%) R\$ 31,96; lei 111/06 (5%) R\$ 31,96; lei 6281/12 (6%) R\$ 38,35; PMCMV R\$ 12,78; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 31,96; Totalizando: R\$ 918,38. **SELO: EFAZ 72764 PZP.** 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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0053815-79, Fichas 001 à 003**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **seis dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis (06/01/2026) às 13:44**. 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.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

| Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ) | |
|--|-------------------|
| Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato | R\$ 108,60 |
| Lei nº 3.217/99 - 20% | R\$ 21,72 |
| Lei nº 4.664/05 - 5% | R\$ 5,43 |
| Lei nº 111/06 - 5% | R\$ 5,43 |
| Lei nº 6.281/12 - 6% | R\$ 6,51 |
| Lei nº 6.370/12 - 2% | R\$ 2,17 |
| ISS - 5% | R\$ 5,43 |
| Selo de Fisc. | R\$ 2,87 |
| Valor Total | R\$ 158,16 |

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

EFBF 23989 FIF



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/95FGM-29PKQ-K956K-8VMM3>