



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>

**CNM nº. 088971.2.0056838-31**  
N.º **56838**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MA TRIM: 088971.2.0056838-31

56838

1

Itaboraí, 31 de Janeiro de 2023

**Imóvel:** FRAÇÃO IDEAL de 0,00364179 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por ÁREA 01-G, localizada em CALUGE, à estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 62.493,05m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 30,09m pela frente, com a estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres; 164,93m pelo lado dos fundos com parte do imóvel de Jonas Dias de Oliveira; pelo lado direito em três segmentos retos: partindo da frente para os fundos, o primeiro mede 30,18m mais 60,61m ambos com parte da Área 01-C, desmembrada da mesma maior porção e mais 470,56m com a Área 01-F, desmembrada da mesma maior porção; e pelo lado esquerdo em dois segmentos retos: partindo da frente para os fundos, mede 30,15m e mais 63,89m ambos com a Área 01-D, desmembrada da mesma maior porção, e segue medindo 205,20m e mais 224,80m ambos com parte do imóvel de Genésio da Costa Cotrim e Elomir dos Santos Cotrim. Fração essa que corresponde a FRAÇÃO nº 08 da QUADRA "C", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 08, com a área de 45,25m<sup>2</sup>, em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m<sup>2</sup> e descoberta de 104,75m<sup>2</sup>. total de: 150,00m<sup>2</sup>, área de uso comum de 68,0219m<sup>2</sup>, totalizando 218,0219m<sup>2</sup>. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "01"; 7,50m pelos fundos com parte da Área 01-F, confrontante do Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 07, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 09, deste Condomínio - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo nº 106.637 e registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133, revalidado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018.

**Proprietária:** RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)). Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 26.833.946/0001-22. **Forma de Aquisição e Registro anterior:** Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram lembrados originando a Área Remembrada 01, matriculada sob nº 49.054, da qual foi desmembrada a Área 01-G, objeto da incorporação imobiliária, matriculada sob nº 49.133. **Incorporadora e Construtora:** REALIZA CONSTRUTORA LTDA, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lídice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF nº 16.991.176/0001-92, nos termos do Instrumento Público de Mandado, lavrada em 30/08/2019, às folhas 110, do livro nº 2144-P, no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia - MG, conforme o artigo 31. §1º da Lei nº 4591/64. Patrimônio de Afetação, averbado sob nº 02, em 27/05/2020, na mesma matrícula nº 49.133; Alteração da denominação do Condomínio, averbada sob nº 03, em 27/05/2021; Atualização das certidões, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbada sob nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133. **Constituição de Serviência para Passagem de Águas Pluviais (IMÓVEL DOMINANTE)**, que o imóvel objeto da incorporação é beneficiado por uma constituição de serviência que será utilizada para a drenagem de deságue de águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a superfície de 70.223.06m<sup>2</sup>, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **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

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>

Continuação da Matrícula 56838

Bancário Sul, quadra 04, lote 03/04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, Contrato nº 8.7877.1473288-9, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 03/08/2022, e 1º Termo de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 13/09/2022, e 2º Termo de Aditamento ao Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram Realiza Construtora Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, assinado eletronicamente pelas partes contratantes em 04/10/2022 e registrada sob nº 07, em 13/10/2022, na mesma matrícula nº 49.133 e a alteração de sede da proprietária averbada sob o nº 08, em 01/11/2022, na matrícula supramencionada. A Escrevente: *Renata Brasil Paranhos* (Renata Brasil Paranhos - Mat. 94/15.504 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: *Jose Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

*Renata Brasil Paranhos*  
Escrevente  
Mat. 94/15504

**Av. 01 - Mat. 56.838 em 03/04/2023 - Prot. 118.215 em 22/03/2023 - 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 8.7877.1556232-4, assinado pelas partes contratantes em 05/01/2023, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados 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 07 na matrícula nº 49.133, conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 1952/2022: valor do ato: R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 4,64; lei 3217/99 (20%): R\$ 27,65; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,91; lei 111/06 (5%) R\$ 6,91; lei 6281/12 (4%) R\$ 5,53; PMCMV R\$ 2,85; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,91; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; totalizando: R\$ 202,96. A Escrevente: *Samille Ramalho Patrizi da Silva* (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Jose Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

*Samille Ramalho Patrizi da Silva*  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

**SELO: EEKM 51121 FJO**

**R. 02 - Mat. 56.838 em 03/04/2023 - Prot. 118.215 em 22/03/2023 - COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1556232-4, assinado pelas partes contratantes em 05/01/2023, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **ANDERSON SODRE DA SILVA**, brasileiro, nascido em 01/11/1999, solteiro, embalador, portador da Carteira de Identidade nº 33.458.610-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 13/09/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº 188.147.397-06, com endereço eletrônico: anderosns@gmail.com, residente e domiciliado na Rua B 83, Novo Horizonte, Manilha, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 171.142,74 (cento e setenta e um mil cento e quarenta e dois reais e setenta e quatro centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 69.691,85 (sessenta e nove mil seiscentos e noventa e um reais e oitenta e cinco centavos), através do financiamento concedido pela Caixa; R\$ 53.950,89 (cinquenta e três mil novecentos e cinquenta reais e oitenta e nove centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 47.500,00 (quarenta e sete mil sessenta e quinhentos reais), através do valor do desconto

Continuação da Matrícula na ficha n.º 02



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>

**CNM n.º 088971.2.0056838-31**  
**N.º 56838**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

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

MAGBOM-088971.2.0056838-31

56838

2

### Continuação da matrícula de nº 56838

complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da compra e venda do Terreno: R\$ 13.180,03 (treze mil cento e oitenta reais e três centavos). Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada Declaração de Isenção de ITBI nº. 030/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 10/02/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.03.22.32.794; 01560.23.03.22.00.768, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 00e9. c093. 7fe2. b288. f457. 427b. 8e64. e352. ffc. cfab; cc79. c7fc. 61e5. 3714. e38b. de4a. b5a9. bf3f. 6eec. c78e, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/20202: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; distribuição: R\$ 107,73; distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,47; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 12,20; Guias/PMI R\$ 20,01; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; totalizando: R\$ 1.344,67. A Escrevente (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Jose Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

*Samille Ramalho Patrizi da Silva*  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

**SELO: EEKM 51122 WIS** Mat 94/0425 CGJ/RJ

**R. 03 - Mat. 56.838 em 03/04/2023 - Prot. 118.215 em 22/03/2023 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1556232-4, assinado pelas partes contratantes em 05/01/2023, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pela atual proprietária, já qualificada, 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\$ 69.691,85 (sessenta e nove mil seiscentos e noventa e um reais e oitenta e cinco centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais); 7- Prazo: 7.1- Previsão para Construção/legalização: 21 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros %(a.a.): nominal: 5,00; efetiva: 5,1161; 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\$ 374,12; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 22,24; 9.1.5- Total: R\$ 396,36; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/02/2023; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2018): Tarifa da Administração: R\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 8.604,11; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Anderson Sodre da Silva, Comprovada: R\$ 1.585,50; Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Anderson Sodre da Silva, Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.03.22.32.794; 01560.23.03.22.00.768, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 00e9. c093. 7fe2. b288. f457.

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>

Continuação da Matrícula 56838

427b. 8e64. e352. ffc. cfab; cc79. c7fc. 61e5. 3714. e38b. de4a. b5a9. b3f. 6eec. c78e, datadas de 22/03/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/20202: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; distribuição: R\$ 107,73; distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 56,33; PMCMV R\$ 22,47; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 112,20; Guias/PMI R\$ 20,01; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; totalizando: R\$ 1.344,67. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - CPF nº 158.507.587-63 - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Samille Ramalho Patrizi da Silva  
Escrevente  
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

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

**SELO: EEKM 51123 ZCS**

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

**Av. 04 - Matrícula 56.838 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM -** Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 56.838 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056838-31. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrevente: (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Moisés Antas de Abreu  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/14010

**SELO: EAES 39904 UCX**

**Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056838-31 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO -** Conforme requerimento apresentado pela incorporadora e construtora Realiza Construtora Ltda., datado de 03/07/2024, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 208 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **FRAÇÃO 08 da QUADRA C**, cadastrado sob nº. 205674, com área exclusiva: 150,00m²; área comum da fração: 68,0219m²; área total: 218,0219m²; área construída privativa: 51,60m²; área construída comum: 0,6838m²; área construída total: 52,2838m²; inscrição predial nº. 67834, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº. 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O Escrevente: (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

**SELO: EAES 39905 THL**

Moisés Antas de Abreu  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/14010

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº ~~125318~~ em ~~20/12/24~~

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº ~~126059~~ em ~~14/03/25~~  
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº ~~126060~~ em ~~14/03/25~~

**Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056838-31 em 08/05/2025 - Prot. 125.318 em 20/12/2024 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES -** Conforme o Ofício nº. 553047/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 28/01/2025, assinado digitalmente 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. 03 e dar publicidade à existência do procedimento em

Continuação da Matrícula na ficha n.º 003



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>

**CNM nº. 088971.2.0056838-31**

**Nº**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056838-31

FICHA  
3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0056838-31

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 Anderson Sodre da Silva, a saber: **1** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 197082/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Anderson Sodre da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 197082/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 30/01/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 968 375 BR; Destinatário: Anderson Sodre da Silva; Endereço: Rua B, 83, Novo Horizonte (Manilha), CEP: 24800-001 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: AGC Manilha - Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 197081/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar ao devedor fiduciante Anderson Sodre da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 197081/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 30/01/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJG/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 233 968 367 BR; Destinatário: Anderson Sodre da Silva; Endereço: Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, S/n, Casa 08, Quadra C, Caluge, CEP: 24808-532 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: AC Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3** - Conforme Ofício Eletrônico nº. 197080/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 30/01/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 08 da Quadra C do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ / Rua B, 83, Novo Horizonte, 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 197080/2025, datado de 30/01/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53526, 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. ANDERSON SODRE DA SILVA, a saber:1) - No dia 13/02/2025 às 11h56min, cheguei no **primeiro** endereço indicado ou seja, "CASA 08 DA QUADRA C DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, ESTRADÁ ADEMAR FERREIRA TORRES, LOCALIZADO EM CALUGE, ITABORAÍ, RJ 24808532", sendo recebido pela Sra. Jéssica (Porteira), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo médio escuro, olhos claros, a qual informou que o Sr. ANDERSON SODRE DA SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; **2**) - No dia 27/02/2025 às 10h45min, cheguei nas proximidades do **segundo** endereço indicado; Deixando de Notificar o Sr. ANDERSON SODRE DA SILVA, em razão do segundo endereço fornecido, ou seja, "RUA B, 83, NOVO HORIZONTE, MANILHA, ITABORAÍ/RJ 24800001", não tendo sido encontrado o "NR 83", na referida, "RUA B NOVO HORIZONTE, MANILHA, ITABORAÍ/RJ"; Impossibilitando assim que seja procedida a Notificação. Itaboraí, 27 de Fevereiro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 27/02/2025; **4** - O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Anderson Sodre da Silva, sendo procedidas as publicações nº. 1587/2025 em 08/04/2025, nº. 1588/2025 em 09/04/2025, e nº. 1589/2025 em 10/04/2025, todas do sítio [www.registrodeimoveis.org.br](http://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 423/2025: Valor do ato R\$ 199,56; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$

continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 088971.2.0056838-31

Continuação da Matrícula

26,03; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 46,44; 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. 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

Andrea Veras Valença  
Tabela Substituta  
Mat. 94/14610

SELO: EEXQ 95249 TYD

Av. 07 - CNM 088971.2.0056838-31 em 16/09/2025 - Prot. 128119 em 11/09/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 553047/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 09/09/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 01623/2025, no valor de R\$ 5.042,24, paga na Caixa Econômica Federal em 03/09/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 06, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 201.305,46 (duzentos e um mil, trezentos e cinco reais e quarenta e seis 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: EEZF 87009 KNQ 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 088971.2.0056838-31 em 16/09/2025 - Prot. 128119 em 11/09/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 553047/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 09/09/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 07, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNGJ/RJ. Valor do ato: R\$ 511,02; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,15; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 105,42; lei 4664/05 (5%) R\$ 26,35; lei 111/06 (5%) R\$ 26,35; lei 6281/12 (6%) R\$ 31,62; PMCMV R\$ 10,54; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 26,35; Totalizando: R\$ 758,11. A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. SELO: EEZF 87010 FTR 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.- - -

Continuação na ficha nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

### Certidão de Inteiro Teor

**CERTIFICO** que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0056838-31, Fichas 001 à 003**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **vinte e quatro dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (24/09/2025) às 09:29**. 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, Tabela Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio 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
<b>Valor Total</b>	<b>R\$ 158,16</b>

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

EEZQ 83935 SKF



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/SSSZU-XZD3T-SEBZL-568BY>