



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

CNM n.º 088971.2.0050075-47 N.º 50075

# REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0050075-47

MATRÍCULA

50075

FICHA

1

Itaboraí, 30 de maio de 2018.

**IMÓVEL:** FRAÇÃO IDEAL de 0,002798 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por LOTE 01 da QUADRA 08 do loteamento VIVER MELHOR ITABORAÍ, em Venda das Pedras, zona urbana do primeiro distrito do Município de Itaboraí-RJ, com a superfície quadrada de 16.748,67m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 83,59m pela frente, confrontando com a Avenida Flávio Vasconcelos; 83,61m pelos fundos, confrontando com parte da Área AD-1 (Lote 01); 200,00m pelo lado direito, confrontando com a mesma Área AD-1 (Lote 01); e 200,00m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua "3". O lote encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº 186260-001 - fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por APARTAMENTO nº 302 do Bloco nº 01, no 3º Pavimento, composta de: sala de estar/jantar, circulação, dois quartos, banheiro e cozinha, com a área privativa coberta padrão de: 43,95m<sup>2</sup>, área privativa total de: 43,95m<sup>2</sup>, área de uso comum total de: 44,77m<sup>2</sup>, área real total de: 88,72m<sup>2</sup>, área da unidade equivalente em área e custo padrão de: 54,67m<sup>2</sup>, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento descoberta, integrante do Condomínio Residencial Multi-familiar, a ser denominado **CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ** - registrada a incorporação imobiliária sob nº 03, em 30/11/2015, na matrícula nº 42.541 - fichas 001 e 002, nos termos da Lei nº 4.591/64 e alterada pela Lei nº 4.864/65, e o artigo 42, inciso II, parágrafo 2º da Lei nº 11.977/09 e inserido na Faixa 02, da Lei nº 12.424/2011. **PROPRIETÁRIA:** ALMERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ.nº 23.335.994/0001-00, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG - O lote objeto da incorporação foi adquirido de Projeto Itaboraí 2004 - Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/10/2015, às folhas 155/158, do livro nº 5681, ato nº 047 no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Capital-RJ e registrada sob nº 02, em 29/10/2015, na matrícula nº 42.541, fichas 001, 002 e 003. A Escritura: (Andréa Vera Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Vaz Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ).

**INDICAÇÃO:** O imóvel acima descrito foi dado em primeira e especial hipoteca, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ.nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, conforme contrato nº 8.5555.3580764, datado de 05/02/2016, de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - conforme registro nº 05 e averbação nº 06, em 01/06/2016 e 22/12/2016 na mesma matrícula nº 42.541 (Incorporação).- Itaboraí, 30/05/2018.

**Av. 01 - Mat. 50.075 em 30/05/2018 - Prot. 98.920 em 13/04/2018 - CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM** - Conforme Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, datada de 13/04/2018, lavrada às folhas 025/065, do Livro nº 693, ato nº 013, do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, RJ, e Escritura Pública de Declaratória de Rerratificação e Aditamento, datada de 21/05/2018, lavrada às folhas 078/111, do Livro nº 693, ato nº 019, documentos estes que ficarão arquivados neste Registro Imobiliário como parte integrante desta, sob o número do protocolo acima, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula é beneficiado com uma servidão convencional, perpétua e definitiva, instituída sobre uma área de 1.000,10 m<sup>2</sup>, do imóvel objeto da matrícula nº 48.518, conforme registro nº 02, destinada a passagem de rede de drenagem. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,05; lei 713/83 (20%): R\$ 19,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 133,15. A Escritura: (Andréa Vera Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do

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/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

Continuação da Matrícula CNM: 088971.2.0050075-47

Registro: Crisophen Lisiane  
Tabela Substituída  
Mat. 94/6263

(Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 72601 ZVS

**Av. 02 - Mat. 50.075 em 11/06/2018 - Prot. 99.355 em 23/05/2018 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA-** Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.5555.3937419, assinado pelas partes contratantes em 28/03/2018, 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. 05 na matrícula nº. 42.541, conforme item 1.7, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 7,05; lei 713/83 (20%): R\$ 19,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 4,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 140,15. **Assessorante:** (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 72758 STH

Andrea Veras Valença  
Escrevente  
Mat. 94/14610

**R.03 - Mat. 50.075 em 11/06/2018 - Prot. 99.355 em 23/05/2018 - COMPRA E VENDA -** Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.5555.3937419, assinado pelas partes contratantes em 28/03/2018, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **FELIPE MORAES NESSIMIAN**, brasileiro, solteiro, nascido em 24/11/1997, servidor público federal, portador da Carteira de Identidade nº 27.516.595-9, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 16/02/2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 170.078.647-40, residente e domiciliado em Rua Cardeal Montini, Lt 16, Qd 15, Jardim Catarina, São Gonçalo/RJ, pelo valor de: R\$ 129.230,00 (cento e vinte e nove mil, duzentos e trinta reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 90.723,47 (noventa mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e sete centavos), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 20.579,53 (vinte mil, quinhentos e setenta e nove reais e cinquenta e três centavos), através dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 17.927,00 (dezesete mil, novecentos e vinte e sete reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 6.715,82 (seis mil, setecentos e quinze reais e oitenta e dois centavos); Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada a Declaração de Isenção de ITBI, nº 250/2018 em 20/04/2018. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156018060739849, datada de 07/06/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: d43b. 8448. cf33. 17e6. 3d77. 3d2e. 2901. 9f52. 63c3. 0498, datada de 11/06/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 3210/2017: valor do ato R\$ 1.501,39; art. 183 (LRP); prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,05; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 48,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 67,35; lei 713/83 (20%) R\$ 300,27; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,06; lei 111/06 (5%) R\$ 75,06; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,05; PMCMV R\$ 30,02; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 2.180,82. **Assessorante:** (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



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/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

CNM n.º 088971.2.0050075-47 N.º 50075

# REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0050075-47

MATRÍCULA  
50075

FICHA  
2

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

SELO: ECKK 72759 WHP

**R.04 - Mat. 50.075 em 11/06/2018 - Prot. 99.355 em 23/05/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.5555.3937419, assinado pelas partes contratantes em 28/03/2018; 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, 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; 3- Sistema de Amortização: TP - Tabela 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\$ 90.723,47 (noventa mil, setecentos e vinte e três reais e quarenta e sete centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 129.230,00 (cento e vinte e nove mil, duzentos e trinta reais); 7- Prazo total em meses: 7.1- Construção/legalização: 29; 7.2- Amortização: 360; 8- Taxa de juros % (a.a): nominal: 5,5000; efetiva: 5,6409; 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\$ 515,11; 9.1.3- Taxa de Administração: R\$ 0,00; 9.1.4- Seguro: R\$ 18,50; 9.1.5- Total: R\$ 533,61; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/05/2018; 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): Taxa de administração: R\$ 2.472,65, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.527,34; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Felipe Moraes Nessimian, Comprovada: R\$ 2.134,47, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Felipe Moraes Nessimian - 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 a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156018060739849, datada de 07/06/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: d43b. 8448. cf33. 17e6. 3d77. 3d2e. 2901. 9f52. 63c3. 0498, datada de 11/06/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 3210/2017: valor do ato R\$ 1.501,39; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 7,05; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 36,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 67,35; lei 713/83 (20%) R\$ 500,27; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,06; lei 111/06 (5%) R\$ 75,06; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,05; PMCMV R\$ 30,02; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 2.168,10. Asscrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 72760 GCJ

Andréa Veras Valença  
Escrivente  
Mat. 94/14610

**Av.05 - Mat. 50.075 em 21/05/2019 - Prot. 103.382 em 03/05/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, arquivado sob o protocolo acima mencionado, averba-se a INDICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, averbada sob nº 08, em 21/05/2019 na matrícula nº 42.541 (Incorporação), constante de: Apartamento de uso residencial, com a área privativa de 43,95m2, área comum coberta 4,47m2 e equipamentos cobertos (comum) de 0,5496m2, totalizando 48,9696m2,

continua no verso...



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

CNM: 088971.2.0050075-47

Continuação da Matrícula

encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº. 194946, inscrição predial nº. 60311 e averbado desde 11/04/2019 habite-se nº 062/2019 de 05/04/2019. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: ECWM 04771 QZM

Av. 6 - Mat. 50075 em 27/05/2019 - Prot. 103.208 em 24/04/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento datado de 15/04/2019, apresentado pela proprietária e incorporadora, que ficará arquivado sob o protocolo acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula a INDICAÇÃO DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ, registrada sob nº 09, em 27/05/2019, na matrícula nº. 42.541. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: ECWM 05159 WSM

Av. 7 - Mat. 50075 em 29/05/2019 - Prot. 103.209 em 24/04/2019 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 15/04/2019, juntamente com Instrumento Particular de Convenção e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número do acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula para que fique constando o REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ, sob nº 2.012 - Fichas 001 à 046 (Auxiliar), em data de 29/05/2019. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2358/2018: valor do ato R\$ 16,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,06; lei 3217/99 (20%) R\$ 3,37; lei 4664/05 (5%) R\$ 0,84; lei 111/06 (5%) R\$ 0,84; lei 6281/12 (4%) R\$ 0,67; PMCMV R\$ 0,33; totalizando: R\$ 23,00. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: EDAC 05572 JHQ

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº ~~123.069~~ 123.069 em 12/06/2024.

Av. 08 - Mat. 50.075 em 10/01/2025 - Prot. 123.069 em 12/06/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 50.075 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0050075-47. 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

Andréa Veras Valença  
Tabellão Substituta  
Mat.: 94/14610

SELO: EEVZ 27193 UMP

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0050075-47 em 10/01/2025 - Prot. 123.069 em 12/06/2024 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 484691/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 05/07/2024, assinado de forma digital por Flavia Andrade Bezerra de Melo, 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

Continuação da Matrícula na ficha n.º 03



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

**CNM nº. 088971.2.0050075-47**

**Nº**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0050075-47

FICHA  
3

### Continuação do CNM de nº. 088971.2.0050075-47

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 Felipe Moraes Nessimian, a saber: **1) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 148859/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Felipe Moraes Nessimian, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 148859/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/07/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BR 98335766 2 BR; Destinatário: Felipe Moraes Nessimian; Endereço: Rua Cardeal Montini, 0, Lt. 16, Qd. 15, Jardim Catarina, CEP: 24715-406 - São Gonçalo-RJ; Unidade de Entrega: CDD Alcântara - São Gonçalo/RJ; Resultado - Motivo de Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 148856/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/07/2024, foi procedida diligência no seguinte endereço: Apartamento 302, Bloco 01, Condomínio Conquista Itaboraí, Lote 01, Quadra 08, do loteamento Viver Melhor Itaboraí, Venda das Pedras, Itaboraí/RJ, a saber: "CERTIDÃO - Certifico e dou fê, que, em atendimento ao requerido pelo Oficial do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí - RJ, encaminhado pelo Ofício/Eletrônico nº 148856/2024, datado de 11/07/2024, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 52892, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a saber: 1)- Deixando de Notificar o Sr. FELIPE MORAES NESSIMIAN, pois o endereço indicado para a Notificação, atualmente por notório saber, situa-se em área de alta periculosidade, dominada pela ação de traficantes, com criminosos transitando e portando, de forma ostensiva, armas de fogo, razão pela qual deixei de proceder sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível. Itaboraí, 26 de Julho de 2024. 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 26/07/2024; 3) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 148858/2024, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Felipe Moraes Nessimian, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 148858/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/07/2024, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BR 98335761 4 BR; Destinatário: Felipe Moraes Nessimian; Endereço: Avenida Flávio Vasconcelos, 0, Ap 302, B01, Cond Conquista, Venda das Pedras, CEP: 24802-245 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Resultado - Motivo de Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 148857/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/07/2024, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no seguinte endereço: Rua Cardeal Montini, Lt. 16, Qd. 15, Jardim Catarina, São Gonçalo/RJ, com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Felipe Moraes Nessimian, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - Outorgado(s): Felipe Moraes Nessimian. CERTIFICO e dou fê, que procedendo à 1ª diligência no dia 06/09/2024 às 18h08m, não pude me dirigir pois, não consegui localizar o número no endereço descrito como, "Rua Cardeal Montini, S/N, Lt 16, Qd 15 - Jardim Catarina - São Gonçalo/RJ". Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se incorreto ou incompleto, dou portanto como NEGATIVA a presente notificação. São Gonçalo, 06 de Setembro de 2024. Escrevente: (a) Richard da Silva Lopes (Richard da Silva Lopes - Mat.: 94/23.400)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 06/09/2024; 5) Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 167675/2024, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 26/09/2024, foi procedida a notificação por E-MAIL, com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Felipe Moraes Nessimian, através do endereço eletrônico informado: [nessimianfelipe@gmail.com](mailto:nessimianfelipe@gmail.com), para dar cumprimento ao**


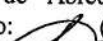
continua no verso...



Valide aqui  
este documento

CNM: 088971.2.0050075-47

Continuação da Matrícula

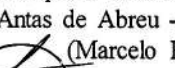
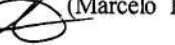
solicitado pela Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97. E-mail encaminhado em 26/09/2024, tendo como Resultado: Não teve resposta. Conseqüentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 6) O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: do devedor fiduciante Felipe Moraes Nessimian, sendo procedidas as publicações nº. 1500/2024 em 29/11/2024; nº. 1501/2024 em 02/12/2024; e nº. 1502/2024 em 03/12/2024, e **retificação de edital** sendo procedidas as publicações nº. 1507/2024 em 10/12/2024; nº. 1508/2024 em 11/12/2024; e nº. 1509/2024 em 12/12/2024, todas do sítio [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br). Conseqüentemente, 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 2838/2024: valor do ato R\$ 188,54; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 30,51; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 43,88; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 24,59; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 43,88; Selo de Fiscalização: R\$ 5,42; lei 3217/99 (20%) R\$ 66,28; lei 4664/05 (5%) R\$ 16,57; lei 111/06 (5%) R\$ 16,57; lei 6281/12 (6%) R\$ 19,88; PMCMV R\$ 6,61; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 16,56; Totalizando: R\$ 479,29. 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

**Andréa Veras Valença**  
Tabelião Substituta  
Mat.: 94/14610

SELO: EEVZ 27194 WAU

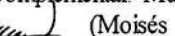
APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 125.932 em 06/03/25

**Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0050075-47 em 14/03/2025 - Prot. 125.932 em 06/03/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 484691/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedidos pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, respectivamente, em 28/02/2025 e 05/03/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00343/2025, no valor de R\$ 3.381,24, paga na Caixa Econômica Federal em 24/02/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 09, 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 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 134.865,60 (cento e trinta e quatro mil oitocentos e sessenta e cinco reais e sessenta 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 2838/2024: Valor do ato: R\$ 694,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 15,26; Selo de Fiscalização: R\$ 4,06; lei 3217/99 (20%): R\$ 141,90; lei 4664/05 (5%) R\$ 35,48; lei 111/06 (5%) R\$ 35,48; lei 6281/12 (6%) R\$ 42,56; PMCMV R\$ 14,18; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 35,47; Totalizando: R\$ 1.018,64. 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

**Andréa Veras Valença**  
Tabelião Substituta  
Mat.: 94/14610

SELO: EEWJ 77470 SUL

**Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0050075-47 em 14/03/2025 - Prot. 125.932 em 06/03/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 484691/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedidos pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, respectivamente, em 28/02/2025 e 05/03/2025, 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. 10, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 da CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2838/2024: Valor do ato: R\$ 694,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 15,26; Selo de Fiscalização: R\$ 4,06; lei 3217/99 (20%): R\$ 141,90; lei 4664/05 (5%) R\$ 35,48; lei 111/06 (5%) R\$ 35,48; lei 6281/12 (6%) R\$ 42,56; PMCMV R\$ 14,18; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 35,47; Totalizando: R\$ 1.018,64. O Escrevente:  (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ).

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

Continuação na ficha nº 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR

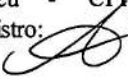



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7MPFX-LDQTJ-K7GBK-WD6KB>

**CNM nº. 088971.2.0050075-47**

**Nº**

CNM: 088971.2.0050075-47																					
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>																					
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ																					
Cartório do 2º Ofício de Justiça																					
FICHA 4																					
Continuação do CNM de nº. 088971.2.0050075-47																					
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).																					
<i>Andréa Veras Valença</i> Tabeliã Substituta Mat.: 94/14610																					
SELO: EEWJ 77471 HZS																					
<b>Certidão de Inteiro Teor</b>																					
<p><b>CERTIFICO</b> que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como <b>certidão de inteiro teor</b>, é reprodução autêntica da <b>CNM nº 088971.2.0050075-47, Fichas 001 à 004</b>. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos <b>dezenove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e cinco (19/03/2025) às 16:02:46</b>. 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.</p> <p>Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.</p>																					
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Emolumentos (Portaria nº 2838/2024 da CGJ/RJ)</td> </tr> <tr> <td>Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato</td> <td>R\$102,61</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 3.217/99 - 20%</td> <td>R\$20,52</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 4.664/05 - 5%</td> <td>R\$5,13</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 111/06 - 5%</td> <td>R\$5,13</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.281/12 - 4%</td> <td>R\$6,15</td> </tr> <tr> <td>Lei nº 6.370/12 - 2%</td> <td>R\$2,05</td> </tr> <tr> <td>ISS - 5%</td> <td>R\$5,13</td> </tr> <tr> <td>Selo de Fisc.</td> <td>R\$2,71</td> </tr> <tr> <td><b>Valor Total</b></td> <td><b>R\$149,43</b></td> </tr> </table>		Emolumentos (Portaria nº 2838/2024 da CGJ/RJ)		Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$102,61	Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$20,52	Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$5,13	Lei nº 111/06 - 5%	R\$5,13	Lei nº 6.281/12 - 4%	R\$6,15	Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$2,05	ISS - 5%	R\$5,13	Selo de Fisc.	R\$2,71	<b>Valor Total</b>	<b>R\$149,43</b>
Emolumentos (Portaria nº 2838/2024 da CGJ/RJ)																					
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$102,61																				
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$20,52																				
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$5,13																				
Lei nº 111/06 - 5%	R\$5,13																				
Lei nº 6.281/12 - 4%	R\$6,15																				
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$2,05																				
ISS - 5%	R\$5,13																				
Selo de Fisc.	R\$2,71																				
<b>Valor Total</b>	<b>R\$149,43</b>																				
Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral de Justiça Selo de Fiscalização Eletrônica <b>EEWJ 78360 EIX</b>  Consulte a validade do selo em: <a href="https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/">https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/</a>																					