



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

CNM nº. 088971.2.0056056-49
Nº 56056

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

CNM: 088971.2.0056056-49

MATRÍCULA
56056

FICHA
1

Itaboraí, 20 de Dezembro de 2022

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 62.493,05m2, 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 16 da QUADRA "C", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 16, com a área de 45,25m2, 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 45,25m2 e descoberta de 104,75m2, total de: 150,00m2, área de uso comum de 68,0219m2, totalizando 218,0219m2. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m2, 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 15, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 17, 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 70.223,06m2, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova

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/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

Continuação da Matrícula 56056

Itaborai 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 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: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (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

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.229 em 19/12/2022

Av. 01 - Mat. 56.056 em 25/01/2023 - Prot. 117.229 em 19/12/2022 - 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 8.7877.1521997-2, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, 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 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato R\$ 121,57; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; lei 3217/99 (20%) R\$ 24,31; lei 4664/05 (5%) R\$ 6,07; lei 111/06 (5%) R\$ 6,07; lei 6281/12 (4%) R\$ 4,86; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; PMCMV R\$ 2,43; totalizando: R\$ 180,14. A Escrevente: *Samille Ramalho Patrizi da Silva* (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ - CPF nº 158.507.587-63). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (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: EEGY 49089 ZMM

R. 02 - Mat. 56.056 em 25/01/2023 - Prot. 117.229 em 19/12/2022 - 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 8.7877.1521997-2, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, apresentado para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **ANDRÉ LUIZ FAITANIN**, brasileiro, nascido em 01/05/1985, divorciado, tecnólogo, filho de Elisabete Targino da Silva Faitanin e de José Carlos Faitanin, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03312883131, expedida pelo DETRAN/RJ em 17/09/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.785.179-05, com endereço eletrônico: andrefaitanin@hotmail.com, residente e domiciliado na Rua Waldemar P. Martins, Lote 332, Casa 02, Parada 40, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 185.300,00 (cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 148.240,00 (cento e quarenta e oito mil duzentos e quarenta

Continuação da Matrícula na ficha nº 02



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

CNM nº. 088971.2.0056056-49
Nº. 56056

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

CNM: 088971.2.0056056-49

MATRÍCULA
56056

FICHA
2

Continuação da matrícula nº 56056

reais), através do financiamento do imóvel concedido pela CAIXA; R\$ 37.060,00 (trinta e sete mil e sessenta reais) através de recursos próprios; R\$ 0,00 (zero) através dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 0,00 (zero) através do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor de Aquisição 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. O ITBI foi pago através da guia nº. 02465/2022, no valor de R\$ 2.324,37, no Banco Itaú em 16/12/2022, e Folha Suplementar datada de 16/10/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nsº 01560.23.01.25.21.036; 01560.23.01.25.54.054, datadas de 25/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 40cf. a151. 3a2e. 7387. eb3b. 6107. 5832. eff. 2fe1. 73b8; dd1b. 38aa. 38f4. 9168. ae5e. cb0a. ee3a. b250. 12c0. 6d50, datadas de 25/01/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOL**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato: R\$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; Distribuição: R\$ 100,35; Distribuição por pessoa: R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV: R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,70. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ - CPF nº 158.507.587-63). Oficial do Registro: (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: EEGY 49090 CTX

R. 03 - Mat. 56.056 em 25/01/2023 - Prot. 117.229 em 19/12/2022 - 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 8.7877.1521997-2, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelo atual proprietário, já qualificado, alienado em garantia fiduciária, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 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 (zero); 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 148.240,00 (cento e quarenta e oito mil duzentos e quarenta reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 185.300,00 (cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais); 7- Prazo total: 7.1- construção/legalização: 22 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros %(a.a): nominal: 7,6600; efetiva: 7,9347; 9- Encargos Financeiros: De acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de amortização: 9.1.1- Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 1.052,80; 9.1.2- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.3- Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$ 38,49; 9.1.4- Total: R\$ 1.116,29; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/11/2022; 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 (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: André Luiz Faitanin, Comprovada: R\$ 5.960,82; Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária: 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 nsº 01560.23.01.25.21.036; 01560.23.01.25.54.054, datadas de



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/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

Continuação da Matrícula 56056

25/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade, consultas códigos hash: 40cf. a151. 3a2e. 7387. eb3b. 6107. 5832. efff. 2fe1. 73b8; dd1b. 38aa. 38f4. 9168. ae5e. cb0a. ee3a. b250. 12c0. 6d50, datadas de 25/01/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1863/2021: valor do ato: R\$ 932,46; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,76; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 29,76; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 6,42; Distribuição: R\$ 100,35; Distribuição por pessoa: R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV: R\$ 18,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,70. A Escrevente (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ - CPF nº 158.507.587-63). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEGY 49091 NJC
Jose Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/0425 CGJ/RJ
Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 123.384 em 03/07/24

Av. 04 - Matrícula 56.056 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. 56.056 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056056-49. 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).

SELO: EAES 39832 PHU

Moisés Antas de Abreu
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/21300
Andréa Pires Valença
Tabelião Substituto
Mat. 94/14810

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056056-49 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 16 da QUADRA C**, cadastrado sob nº. 205682, 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. 67842, 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).

SELO: EAES 39833 UHQ

Andréa Pires Valença
Tabelião Substituto
Mat. 94/14810

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

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126.059 em 14/03/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126.479 em 05/05/25

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126.060 em 14/03/25

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056056-49 em 26/08/2025 - Prot. 126.479 em 05/05/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 587625/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 14/05/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, 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 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 André Luiz

Continuação da Matrícula na ficha nº. _____



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056056-49

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Faitanin, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 225435/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Waldemar P. Martins, Nr 332, Casa 02, Parada 40, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - CERTIFICO e dou fé, que procedendo em 1ª diligência no dia 24/05/2025 às 17h26m, não pude me dirigir ao endereço descrito como "Rua Waldemar Pereira Martins, 332, casa 02 - Parada 40 (Boaçu) - São Gonçalo/RJ", pois trata-se de um local de alta periculosidade. Dado insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se em local inacessível, dou portanto com **NEGATIVA** presente notificação. São Gonçalo, 24 de Maio de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares. (João Pedro da Conceição Soares - Escrevente - Mat. 94/24648)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 24/05/2025; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 225434/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 16 da Quadra C do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, localizado em Caluge, 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 225434/2025, datado de 19/05/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53803, 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. ANDRE LUIZ FAITANIN, a saber: **1)** - No dia 27/05/2025 às 12h45min, cheguei no endereço indicado no ofício, sendo recebido pelo Sr. Lucas (porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. ANDRE LUIZ FAITANIN, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 27 de Maio 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 27/05/2025; **3-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 225437/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante André Luiz Faitanin, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 225437/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37470974 0 BR; Destinatário: André Luiz Faitanin; Endereço: Rua Waldemar Pereira Martins, 332, Casa 02, Parada 40, CEP: 24467-280 - São Gonçalo - RJ; Unidade de Entrega: CDD Nilo Peçanha - RJ; Motivo da Devolução: Mudou-se. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 225436/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante André Luiz Faitanin, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 225436/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 19/05/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37470973 6 BR; Destinatário: André Luiz Faitanin; Endereço: Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Ademar Ferreira Torres, s/n, Casa 16 Quadra C, Caluge, CEP: 24808-532 - Itaboraí - RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo da Devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4-** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante André Luiz Faitanin, sendo procedidas as publicações nº. 1665/2025 em 31/07/2025; nº. 1666/2025 em 01/08/2025; e

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/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056056-49

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

nº. 1667/2025 em 04/08/2025, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado **"POSITIVO"**, sendo que o referido devedor fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 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 88444 UXK**. 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. 07 - CNM nº. 088971.2.0056056-49 em 30/12/2025 - Prot. 128.808 em 31/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 587625/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 30/10/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 02140/2025, no valor de R\$ 4.839,67, paga na Caixa Econômica Federal em 23/10/2025, 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/ME sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 193.202,68 (cento e noventa e três mil duzentos e dois reais e sessenta 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 72471 RGD**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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. 088971.2.0056056-49 em 30/12/2025 - Prot. 128.808 em 31/10/2025 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 587625/2025 - 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. 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 CNECJ/RJ. 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\$ 150,19; 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\$ 1.078,16. **SELO: EFAZ 72472 GYO**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6B5QE-T5B62-YUN9E-P4GKZ>

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 088971.2.0056056-49, 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 13:29**. 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, 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 23986 DHA

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