



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

Nº 56895

CNM nº. 088971.2.0056895-54

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

CNM: 088971.2.0056895-54	
MATRICULA	FICHA
56895	1

Itaboraí, 09 de Fevereiro de 2023

Imóvel: APARTAMENTO 405 do BLOCO 08, de uso residencial, 4º pavimento, composto de: sala de estar/jantar, cozinha, banho e dois quartos, com a área privativa de 40,82m², área comum 7,76m², totalizando 48,58m², encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob nº. 201271, inscrição predial nº. 64.434 e averbado desde 28/12/2021, e habite-se nº 032/2022, datado de 22/02/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Itaboraí, com direito ao uso de uma vaga de garagem padrão indeterminada, integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL, com a correspondente fração ideal de 0,002785295 da área de terras, coisas e partes comuns, remido à Prefeitura Municipal de Itaboraí-RJ, identificada como Gleba 5-A4, com superfície quadrada de 19.029,16m², localizada em ALDEIA VELHA, à Rua Dona Bela, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: partindo do marco "3.1", localizado na bifurcação desta com a Rua Dona Bela e a Gleba 5-A3, distante à 302,22m da Rua Enock Maurício da Rocha, segue até o marco "3A", ao norte, pelo lado da frente, medindo 33,85m com azimute de 68°50'22", confrontando com a Rua Dona Bela; segue do marco "3A" até o marco "3A.1", a leste, pelo lado direito, medindo 336,81m com azimute de 166°58'02", confrontando com a Gleba "4", anteriormente desmembrada da mesma maior porção, atualmente objeto da Matrícula/RGI nº 48.341; segue do marco "3A.1" até o marco "3.1A", passando pelos marcos "3A.2" e "3A.3", ao sul, pelo lado dos fundos, medindo 90,78m em três segmentos: o primeiro do marco "3A.1" até o marco "3A.2", medindo 20,34m em curva subordinado a um raio de 10,00m, o segundo do marco "3A.2" até o marco "3A.3", medindo 3,73m em curva subordinado a um raio de 6,00m, e o terceiro do marco "3A.3" até o marco "3.1A", medindo 66,71m com azimute de 266°03'56", confrontando com a Gleba 5-A5, desmembrada da Gleba 5-A; segue do marco "3.1A" até o marco "3.1" (inicial), a oeste, pelo lado esquerdo, medindo 317,41m com azimute de 356°06'26", confrontando com a Gleba "5-A3", desmembrada da Gleba 5-A, fechando assim a descrição do perímetro com 778,85 metros. A **Incorporação Imobiliária**, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65; Lei 10.406/02 e Lei nº 11.977/09 alterada pela Lei nº 12.424/11 e demais legislações, encontra-se arquivada sob o Protocolo/RGI nº 101093 e registrada sob o nº 07, em 20/12/2018, na mesma matrícula nº 49.123 e atualizada as certidões, artigo 33 da Lei nº 4.691/64, conforme averbação nº 10, em 06/10/2020, na mesma matrícula nº 49.123. **Proprietária e Incorporadora:** MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. **Forma de Aquisição e Registro Anterior:** O imóvel objeto da incorporação imobiliária, foi adquirido na proporção de 60%, da L.A.B. Almeida Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 31/10/2017, às folhas 129/133, do livro nº 688, ato nº 065 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 01, em 01/12/2017, na matrícula nº 49.123. e na proporção de 40%, foram adquiridos da MRL Engenharia e Empreendimentos S/A, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 09/08/2018, às folhas 149/151, do livro nº 687, ato nº 082 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ e registrada sob nº 02, em 18/09/2018, na mesma matrícula nº 49.123. **Enquadramento no Programa Minha Casa, Minha Vida**, averbado sob o nº 08, em 20/12/2018, na mesma matrícula nº 49.123. **Servidão de passagem de águas pluviais**, a saber: Imóvel Dominante - Nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A3, objeto da matrícula nº. 49.122, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 179,98m², que se encontra demarcada na planta

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/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

Continuação da Matrícula

que fica arquivada sob o número do protocolo nº 100.900, conforme averbação nº 03, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; Imóvel Dominante - Nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A5-1, objeto da matrícula nº. 50.340, de propriedade de L.AB. ALMEIDA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EPP, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 45,98m2, que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo nº 100.900, conforme averbação nº 04, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; Imóvel Dominante - nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas. 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A2, objeto da matrícula nº. 49.121, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 178,14m2, que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo nº 100.900, conforme averbação nº 05, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123; Imóvel Dominante - nos termos da Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, lavrada em 05/09/2018, no livro 687, às folhas. 164/168, ato 089, rerratificada pela Escritura Pública de Rerratificação, Lavrada em 19/10/2018, às folhas 186/190, do livro nº 687, ato 104, ambas no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí-RJ, averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula nº. 49.123 é beneficiado por uma servidão de passagem de águas pluviais, instituída sobre o imóvel caracterizado por área de terras, identificada por GLEBA 5.A1, objeto da matrícula nº. 49.120, de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, destinada a passagem de rede de drenagem (deságue das águas pluviais), numa faixa de terras com 1.058,55m2, que se encontra demarcada na planta que fica arquivada sob o número do protocolo 100.900, conforme averbação nº 06, em 09/11/2018, na mesma matrícula nº 49.123. **Hipoteca** - Conforme o Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para construção de empreendimento imobiliário, com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram: MRV Engenharia e Participações S/A e Caixa Econômica Federal - CEF, com Recursos do Fundo de Garantia - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, Contrato nº 8.7877.0649093-6, assinado pelas partes contratantes em 01/08/2019, parte do imóvel objeto desta matrícula foi pela proprietária e Incorporadora DADA EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, transferível a terceiros, a fração ideal correspondente ao terreno e aos futuros cento e vinte e oito Apartamentos que integram o Módulo I, composto por quatro Blocos (01 a 03 e 08) do empreendimento denominado Condomínio Residencial Pedra Imperial, a Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no setor Bancário Sul, quadra 04, lote 03/04, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04; tendo como devedora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede à Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, inscrita no CNPJ. nº 08.343.492/0001-20; Construtora MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A, com sede à Avenida Barão Homem de Melo, nº 2222, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG, inscrita no CNPJ. nº 02.578.564/0001-31 - conforme registro nº 11, em 06/10/2020, na mesma matrícula nº 49.123; **Averbação das construções sob nº 323**, em 22/08/2022, na mesma matrícula nº 49.123; e **Registro da instituição de condomínio sob nº 324**, em 22/08/2022, também na mesma matrícula nº 49.123. Averbação da Remição de Foro sob o nº. 332, em 09/02/2023, na mesma matrícula nº 49.123. 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).

APRESENTADO TITULO - Fol. nº 332474 em 20/10/23

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

Nº
CNM nº 088971.2.0056895-54

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 088971.2.0056895-54	
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		MATRÍCULA	FICHA
Cartório do 2º Ofício de Justiça		-----	2

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0056895-54

AV. 01 - Matrícula 56.895, em 19/07/2023 - Prot. 119.057, em 13/06/2023 - **RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA** - CNM - Conforme Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 56895 foi **renumerada para CNM nº 088971.2.0056895-54**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: EENS 18749 LQT

Av. 02 - CNM nº 088971.2.0056895-54 em 19/07/2023 - Prot. 119.057 em 13/06/2023 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio e Regimento Interno e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número de protocolo acima mencionado, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL**, encontra-se registrada sob o CNM nº. 088971.3.0002143-55, em 19/07/2023 no Livro 3 (Registro Auxiliar). Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 10,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,07; selo de fiscalização R\$ 2,49; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 22,44; lei 3217/99 (20%) R\$ 6,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 1,65; lei 111/06 (5%) R\$ 1,65; lei 6281/12 (4%) R\$ 1,31; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 1,65; PMCMV R\$ 0,65; totalizando: R\$ 49,21. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: EENS 18750 TPR

Av. 03 - CNM nº 088971.2.0056895-54 em 29/08/2023 - Prot. 118.474 em 20/04/2023 - **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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1124381-0, assinado pelas partes contratantes em 15/04/2021, documento este que fica neste Registro Imobiliário arquivado 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. 11 na matrícula nº. 49.123 (Incorporação), conforme item 1.7 do referido contrato, uma vez que a credora 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: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza
Escrevente
Mat.: 94/21718

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

SELO: EEOD 21465 VCV

R. 04 - CNM nº 088971.2.0056895-54 em 29/08/2023 - Prot. 118.474 em 20/04/2023 - **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 com Utilização dos Recursos da Conta

continua no verso...



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

Continuação da Matrícula

CNM: 088971.2.0056895-54

Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1124381-0, assinado pelas partes contratantes em 15/04/2021, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **RAFAEL GONÇALVES CORDEIRO LIMA**, brasileiro, nascido em 15/01/1990, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, filho de Claudemir Bento Cordeiro e de Ana Maria Gonçalves da Silva, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº. 06319025378, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/02/2021, inscrito no CPF/MF sob o nº. 127.375.767-09, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, ato realizado em 15/12/2017, na vigência da Lei nº 6.515/77, e seu cônjuge **LAÍS DE JESUS LIMA CORDEIRO**, brasileira, nascida em 01/02/1992, auxiliar de escritório, filha de Cláudio Luis de Jesus e de Iolanda Bernardo de Lima, portadora da Carteira de Identidade nº. 28.969.690-8, expedida pelo DETRAN/RJ em 14/06/2019, inscrita no CPF/MF sob o nº. 163.216.107-98, com endereço eletrônico: laislina_1992@hotmail.com, residentes e domiciliados na Rua Waldir Moraes Marinho, 31, Casa 02, Anália Pequeno, em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 90.935,61 (noventa mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 5.859,90 (cinco mil, oitocentos e cinquenta e nove reais e noventa centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 4.682,49 (quatro mil, seiscentos e oitenta e dois reais e quarenta e nove centavos), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 31.522,00 (trinta e um mil, quinhentos e vinte e dois reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 7.048,44 (sete mil, quarenta e oito reais e quarenta e quatro 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. 01019/2021, no valor de R\$ 3.332,39, no Banco Itaú em 14/05/2021. O Laudêmio foi recolhido através do DAM nº. 2021/013855, no valor de R\$ 1.000,00, conforme art. 3º da Lei Complementar Municipal nº 258/2019, com valor de avaliação de R\$ 40.000,00. O foro referente ao ano de 2018, nos valores de R\$ 800,00, foi recolhido através do DAM nº. 2018/005201, e R\$ 6.750,64 foi recolhido através do DAM nº. 2018/012994, foro do exercício de 2019 foi recolhido no valor de R\$ 661,11, através do DAM nº. 2019/005742, foro dos exercícios de 2020 e 2021 inclusos no imposto anual dos respectivos exercícios fiscais, atualmente remido. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.08.29.39.284, 01560.23.08.29.20.305 e 01560.23.08.29.45.314, datadas de 29/08/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 8641. 3df9. c499. 7590. 55ee. 945f. 9fbb. 58d2. f0a3. f310: 9f93. 9758. 1dac. d3b5. 94ac. 254d. e89f. dcd4. 1a4b. 0bfe: 6dca. 73bb. 086b. edf4. 639a. ffe4. e993. bb74. d05d. b3ce, datadas de 29/08/2023, de resultados negativos. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Distribuição: R\$ 35,90; Distribuição por pessoa R\$ 0,81; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 55,77; PMCMV R\$ 22,25; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 84,21; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 89,76; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.304,13. A Escrevente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: EEOD 21466 YSF

R. 05 - CNM nº 088971.2.0056895-54 em 29/08/2023 - Prot. 118.474 em 20/04/2023 - 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº. 8.7877.1124381-0, assinado pelas partes contratantes em 15/04/2021, acima registrado sob o nº. 04, 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 3/4, 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

Continuação da Matrícula na ficha n.º 003



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





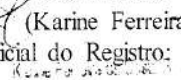
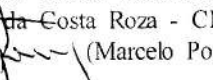
Valide aqui este documento

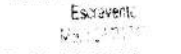
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

N.º
CNM nº. 088971.2.0056895-54

REGISTRO DE IMÓVEIS		CNM: 088971.2.0056895-54	
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ		MATRÍCULA	FICHA
Cartório do 2º Ofício de Justiça			3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0056895-54

Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 90.935,61 (noventa mil, novecentos e trinta e cinco reais e sessenta e um centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais); 7- Prazo total: Construção/legalização: 26/09/2022; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a.): Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4,5939; 9- Encargos financeiros: de acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 460,75; 9.1.3- Tarifa de Administração: R\$ 0,00; 9.1.4- Seguro: R\$ 17,21; 9.1.5- Total: R\$ 477,96; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/05/2021; 11- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 12- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 6.818,93; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 17.776,76; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Laís de Jesus Lima Cordeiro, Comprovada: R\$ 0,00, Não Comprovada: R\$ 0,00 e Devedor: Rafael Gonçalves Cordeiro Lima, Comprovada: R\$ 1.605,75, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para fins de Cobertura Securitária - Devedora: Laís de Jesus Lima Cordeiro, Percentual: 0,00 e Devedor: Rafael Gonçalves Cordeiro Lima, 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. 01560.23.08.29.39.284, 01560.23.08.29.20.305 e 01560.23.08.29.45.314, datadas de 29/08/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 8641. 3df9. c499. 7590. 55ee. 945f. 9fbb. 58d2. f0a3. f310; 9f93. 9758. 1dac. d3b5. 94ac. 254d. e89f. dcda. 1a4b. 0bfe; 6dca. 73bb. 086b. edf4. 639a. ffe4. e993. bb74. d05d. b3ce, datadas de 29/08/2023, de resultados negativos. EMITIDA A DOI. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: Valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Distribuição: R\$ 35,90; Distribuição por pessoa R\$ 0,81; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 55,77; PMCMV R\$ 22,25; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 84,21; Selo de Fiscalização: R\$ 3,31; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 89,76; Guias/PMI R\$ 20,01; Totalizando: R\$ 1.304,13. 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).

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

SELO: EEOD 21467 DIQ

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056895-54 em 29/07/2025 - Prot. 126.963 em 06/06/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 597540/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 18/06/2025, assinado 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. 05 e dar publicidade à existência do procedimento em curso, assegurar direitos de terceiros interessados e estabelecer o termo para a Consolidação da Propriedade pelo fiduciário, averba-se o resultado da notificação encaminhada por este registro aos devedores fiduciantes Rafael Gonçalves Cordeiro Lima e Laís de Jesus Lima Cordeiro, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 238229/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciantes Rafael Gonçalves Cordeiro Lima e Laís de Jesus Lima Cordeiro, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 238229/2025, expedido pelo Cartório

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056895-54

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 27/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471231 5 BR; Destinatário: Lais de Jesus Lima Cordeiro; Endereço: Rua Dona Bela, 1275, Três Pontes, CEP: 24809-230 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Resultado - Motivo de Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2) Conforme Ofício Eletrônico nº. 238229/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar os devedores fiduciários Rafael Gonçalves Cordeiro Lima e Lais de Jesus Lima Cordeiro, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 238229/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 27/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37471232 4 BR; Destinatário: Rafael Gonçalves Cordeiro Lima; Endereço: Rua Dona Bela, 1275, Três Pontes, CEP: 24809-230 - Itaboraí-RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Resultado - Motivo de Devolução: Não existe o número. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3) Conforme Ofício Eletrônico nº. 238228/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 27/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Waldir Moraes Marinho, 31 casa 02 - Anaia Pequeno - São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - OUTORGADO(S): RAFAEL GONÇALVES CORDEIRO LIMA - CERTIFICO e dou fé, que procedendo em 1ª diligência no dia 03/07/2025 às 10h00m, não pude me dirigir ao endereço descrito como "Rua Waldir Moraes Marinho, 31 casa 02 - Anaia Pequeno - São Gonçalo/RJ", Pois trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), em face do endereço encontrar-se em local inacessível, dou portanto como NEGATIVA a presente notificação. São Gonçalo, 03 de Julho de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares (João Pedro da Conceição Soares - Escrivente - Mat.: 94/24648)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 03/07/2025; 4) Conforme Ofício Eletrônico nº. 238227/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 27/06/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Dona Bela, NR 1275, Três Pontes, Itaboraí/RJ / Apartamento 405 Bloco 08 do Condomínio Residencial Pedra Imperial, Rua Dona Bela, localizado em Aldeia Velha, 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 238227/2025, datado de 27/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53948, para dar cumprimento ao solicitado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida diligência no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. RAFAEL GONÇALVES CORDEIRO LIMA e a Sra. LAIS DE JESUS LIMA CORDEIRO, a saber: 1) - No dia 07/07/2025 às 12h24min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pelo Sr. RAFAEL GONÇALVES CORDEIRO LIMA, o qual identificou-se, aceitou uma via do Ofício de Notificação, tomando ciência de todo o conteúdo, e exarou ciente; Certificando, ainda, que com relação a intimada Sra. LAIS DE JESUS LIMA CORDEIRO, o Sr. RAFAEL GONÇALVES CORDEIRO LIMA, informou que a mesma não pode comparecer, sendo que a mesma foi notificada na pessoa de seu procurador, Sr. RAFAEL GONÇALVES CORDEIRO LIMA, conforme a outorga de procuração constante da cláusula nº 31 do instrumento de aquisição do imóvel, aceitando uma via do citado Ofício da Notificação, tomando ciência de todo o conteúdo do presente, e exarou ciente, dando-os assim por Notificados. 2) - Vale ressaltar que foi realizada diligência somente em um endereço informado no Ofício, tendo em vista que, foi verificado pelo Notificador que o endereço situado na "RUA DONA BELA NR 1275 TRES PONTES ITABORAÍ RJ 24809230", corresponde ao mesmo endereço do "APARTAMENTO 405 BLOCO 08 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA IMPERIAL RUA DONA BELA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056895-54

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

LOCALIZADO EM ALDEIA VELHA ITABORAÍ RJ 24809172", portanto ambos endereços referem-se, na verdade ao mesmo local. Itaboraí, 07 de Julho de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Consequentemente, a notificação foi de resultado **"POSITIVO"**, conforme comprova a certidão datada de 07/07/2025, onde Lais de Jesus Lima Cordeiro foi notificada na pessoa de seu procurador Rafael Gonçalves Cordeiro Lima, conforme **Outorga de Procurações**, constante da cláusula 31 do respectivo Instrumento Particular registrado acima sob os nºs. 04 e 05. Sendo que os referidos devedores fiduciantes não compareceram 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\$ 92,88; 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: EEYN 49344 LXG.** 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: DR. MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0056895-54 em 14/11/2025 - Prot. 128.603 em 15/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 597540/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 10/10/2025, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 01871/2025, no valor de R\$ 3.513,26, paga na Caixa Econômica Federal em 15/09/2025, 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\$ 140.146,49 (cento e quarenta mil, cento e quarenta e seis reais e quarenta e nove 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: EFAL 57841 HDO A** Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 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. 088971.2.0056895-54 em 14/11/2025 - Prot. 128.603 em 15/10/2025 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 597540/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 10/10/2025, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 05, 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 CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 623,09; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,15; Selo de Fiscalização: R\$ 4,31; lei 3217/99 (20%): R\$ 127,84; lei 4664/05 (5%) R\$ 31,96; lei 111/06 (5%) R\$ 31,96; lei 6281/12 (6%) R\$ 38,35; PMCMV R\$ 12,78; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 31,96; Totalizando: R\$ 918,40. **SELO: EFAL**

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/LJXB4-KE4P9-K4SFR-NC2TY>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056895-54

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

57842 IQC. A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 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.- - - - -

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 088971.2.0056895-54, Fichas 001 à 004**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (18/11/2025) às 09:51**. 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

EFAL 57298 EVY

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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar