



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

56058

CNM nº. 088971.2.0056058-43

N.º

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056058-43

56058

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 25 da QUADRA "D"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 25**, 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 "02"; 7,50m pelos fundos com a Unidade 04, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 26, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 24, 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 remembrados 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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

Continuação da Matrícula 56058

CNM: 088971.2.0056058-43

Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **A unidade objeto desta matrícula foi dada em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros**, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no setor 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 Escrivente: *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).

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/9425 CGJ/RJ

Renata Brasil Paranhos
Escrivente
Mat. 94/15504

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.233 em 19/12/2022

Av. 01 - Mat. 56.058 em 17/01/2023 - Prot. 117.233 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 8.7877.1530759-6, 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: Portaria 1863/2021: valor do ato: R\$ 121,57; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: 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; PMCMV R\$ 2,43; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 6,07; totalizando: R\$ 180,14. A Escrivente: *Karine Ferreira da Costa Roza* (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Lisiane Camargo da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/9425 CGJ/RJ

Karine Ferreira da Costa Roza

Mat. 94/21718

SELO: EEGY 48650 CMY

R. 02 - Mat. 56.058 em 17/01/2023 - Prot. 117.233 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 8.7877.1530759-6, 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 **ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO**, brasileiro, solteiro, vendedor, nascido em 22/05/2000, filho de Alcileia de Jesus dos Santos Cordeiro e de Marcos Antonio Cordeiro da Silva, portador da Carteira de Identidade nº 23.803.318-7, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/06/2020, inscrito no CPF/MF sob o nº 127.561.837-50, com endereço eletrônico: andrewgabriell7rj@outlook.com, residente e domiciliado na Rua Lais Costa, nº 13, Porto Novo, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$ 185.300,00 (cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais), a

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/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

CNM n.º 088971.2.0056058-43
N.º 56058

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0056058-43

MATRÍCULA
56058

FICHA
2

Continuação da matrícula de n.º 56058

ser pago da seguinte forma: R\$ 121.938,67 (cento e vinte e um mil novecentos e trinta e oito reais e sessenta e sete centavos), através do valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 48.090,33 (quarenta e oito mil noventa reais e trinta e três centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 15.271,00 (quinze mil duzentos e setenta e um reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da 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. Foi apresentada a Declaração de Isenção de ITBI n.º 094/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 01/12/2022. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas n.º 01560.23.01.17.57.443 e 01560.23.01.17.25.446, datadas de 17/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 188a. cc0d. f738. 20df. 1be4. 6eb5. a418. 9488. a1e6. 79b8; 4d60. 2c7d. d2b3. 203c. 4d6b. 95c8. 06b1. 46d6. 1724. 08b5, datadas de 17/01/2023, 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 n.º 240/2018) - R\$ 49,09; PMCMV R\$ 18,96; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,69. A Emissão do Documento (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Lisiane Campos de Paula
T. 94/21.718

Karine Ferreira da Costa Roza

Mat. 94/21.718

SELO: EEGY 48651 IQV

R. 03 - Mat. 56.058 em 17/01/2023 - Prot. 117.233 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 n.º 8.7877.1530759-6, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, acima registrado sob o n.º 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 n.º 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 121.938,67 (cento e vinte e um mil novecentos e trinta e oito reais e sessenta e sete centavos); 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: 5,00 e Efetiva: 5,1161; 9- Encargos financeiros: de acordo com o item 5; 9.1- Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; 9.1.1- Encargos no período de amortização: 9.1.2- Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 654,59; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 20,39; 9.1.5- Total: R\$ 674,98; 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/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 17.350,91; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, Comprovada: R\$ 1.500,00; Não Comprovada: R\$ 750,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação:

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

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

Continuação da Matrícula 56058

CNM: 088971.2.0056058-43

Débito em Conta Corrente. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nº. 01560.23.01.17.57.443 e 01560.23.01.17.25.446, datadas de 17/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 188a. cc0d. f738. 20df. 1be4. 6eb5. a418. 9488. ale6. 79b8; 4d60. 2c7d. d2b3. 203c. 4d6b. 95c8. 06b1. 46d6. 1724. 08b5, datadas de 17/01/2023, 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; Provento de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 26,51; totalizando: R\$ 1.174,69. A Escrivente: *[Assinatura]* (Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

[Assinatura]
Lisiane Carolina de Figueiredo
Tábelia Subsemita
Mat. 94/14610

Karine Ferreira da Costa Roza

Mat. 94/21718

SELO: EEGY 48652 YOP

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

Av. 04 - Matrícula 56.058 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. 56.058 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056058-43. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrevente: *[Assinatura]* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

[Assinatura]
Andréa Vares Valença
Tábelia Subsemita
Mat. 94/14610

SELO: EAES 39836 QCT

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056058-43 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 25 da QUADRA D**, cadastrado sob nº. 205743, com área exclusiva: 150,00m²; área comum da fração: 68,0219m²; área total: 218,0219m²; área construída privativa: 51,60m²; área construída comum: 0,6837m²; área construída total: 52,2837m²; inscrição predial nº. 67903, 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: *[Assinatura]* (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[Assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

SELO: EAES 39837 XPZ

[Assinatura]
Andréa Vares Valença
Tábelia Subsemita
Mat. 94/14610

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

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

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056058-43 em 23/01/2026 - Prot. 127.426 em 18/07/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 611207/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 28/08/2025, 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. 03 e dar publicidade à existência do

Continuação da Matrícula na ficha n.º _____



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056058-43

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 258034/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 258034/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 01/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472193 5 BR; Destinatário: Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro; Endereço: Cond Res. Reserva dos Pássaros, Variante da Estrada de Cabuçu, s/n, Casa 25, Qd D, Caluge, Itaboraí/RJ - CEP: 24808-532; Motivo de devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 258036/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 258036/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 01/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472192 7 BR; Destinatário: Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro; Endereço: Travessa Arildo Cunha, 43, Porto Novo, São Gonçalo/RJ - CEP: 24435-808; Motivo de Devolução: Não Procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 258035/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 258035/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 01/09/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472194 4 BR; Destinatário: Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro; Endereço: Rua Laís Costa, 13, Porto Novo, São Gonçalo/RJ - CEP: 24435-836; Unidade de Entrega: CDD São Gonçalo - RJ; Motivo de Devolução: Não Procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4)** Conforme Ofício Eletrônico nº. 258032/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 01/09/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Estrada Variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, NR 0, Qd. D, Casa 25, Residencial Reserva dos Pássaros, 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 258032/2025, datado de 01/09/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54147, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO, a saber: 1) - No dia 09/09/2025 às 10h28min, cheguei no endereço indicado, porém não encontrei o Sr. ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) - No dia 17/09/2025 às 11h34min, retornei ao endereço indicado, porém novamente não encontrei o Sr. ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um novo aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 24/09/2025 às 09h45min, retornei ao endereço indicado pela terceira vez, sendo recebido pelo Sr. Josué (Porteiro) com as seguintes características física;

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/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056058-43

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que, no referido endereço, não há funcionário autorizado a receber intimação Extrajudicial, razão pela qual deixei de proceder a intimação do Sr. ANDREW GABRIEL DE JESUS CORDEIRO, de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível ao Notificador, devido ao controle de acesso do referido endereço, conforme, Lei nº 14.711/23, Art. 26, § 4º - C - II. Itaboraí, 24 de Setembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 24/09/2025; 5) Conforme Ofício Eletrônico nº. 258033/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 01/09/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Laís Costa, nº. 13, Porto Novo, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - Outorgado(s): Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro. CERTIFICO e dou fé, não pude comparecer ao endereço descrito como "Rua Laís Costa, 13 - Porto Novo - São Gonçalo/RJ" no dia 08/09/2025 às 11h00m, pois, trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), uma vez que o endereço encontra-se em local inacessível, dou portanto como NEGATIVA a presente notificação. São Gonçalo, 08 de Setembro de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Escrevente - Mat. 94/24648". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 08/09/2025; 6) Conforme Ofício Eletrônico nº. 258033/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 01/09/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Travessa Arildo Cunha, nº. 43, Porto Novo, São Gonçalo/RJ, a saber: "CERTIDÃO DA NOTIFICAÇÃO - Outorgado(s): Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro. CERTIFICO e dou fé, não pude comparecer ao endereço descrito como "Travessa Arildo Cunha, 43 - Porto Novo - São Gonçalo/RJ" no dia 08/09/2025 às 11h00m, pois, trata-se de um local de alta periculosidade. Dado o insucesso da tentativa de notificar o(a) requerido(a), uma vez que o endereço encontra-se em local inacessível, dou portanto como NEGATIVA a presente notificação. São Gonçalo, 08 de Setembro de 2025. (a) João Pedro da Conceição Soares - 1º Ofício de São Gonçalo - Escrevente - Mat. 94/24648". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 08/09/2025; 7) Conforme requerimento do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, referente a este protocolo, foi procedida a notificação por E-MAIL, com finalidade de notificar o devedor fiduciante Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, através do endereço eletrônico informado: andrewgabriel17rj@outlook.com, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97. E-mail encaminhado em 14/11/2025; Resultado: Não teve resposta. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e 8) O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Andrew Gabriel de Jesus Cordeiro, sendo procedidas as publicações nº. 1762/2025 em 16/12/2025; nº. 1763/2025 em 17/12/2025; e nº. 1764/2025 em 18/12/2025, e **retificação de edital** sendo procedidas as publicações nº. 1770/2025 em 29/12/2025; nº. 1771/2025 em 30/12/2025; e nº. 1772/2025 em 31/12/2025, 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\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 80,15; lei 4664/05 (5%) R\$ 20,03; lei 111/06 (5%) R\$ 20,03; lei 6281/12

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056058-43

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

(6%) R\$ 24,03; PMCMV R\$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 20,04; Totalizando: R\$ 579,58. **SELO: EFBF 25352 PRY.** 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. 07 - CNM nº. 088971.2.0056058-43 em 09/03/2026 - Prot. 130.012 em 20/02/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 611207/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 18/02/2026 e em 19/02/2026, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00294/2026, no valor de R\$ 4.871,38, pago na Caixa Econômica Federal em 10/02/2026, 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\$ 194.451,20 (cento e noventa e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e vinte 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 2679/2025: Valor do ato: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%): R\$ 171,61; lei 4664/05 (5%) R\$ 42,90; lei 111/06 (5%) R\$ 42,90; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,90. **SELO: EFBF 26717 JYV.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0056058-43 em 09/03/2026 - Prot. 130.012 em 20/02/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 611207/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 18/02/2026 e em 19/02/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima 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 2679/2025: Valor do ato: R\$ 711,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%): R\$ 146,08; lei 4664/05 (5%) R\$ 36,52; lei 111/06 (5%) R\$ 36,52; lei 6281/12 (6%) R\$ 43,82; PMCMV R\$ 14,60; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 36,52; Totalizando: R\$ 1.049,36. **SELO: EFBF 26718 RPX.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P5AH4-X58K8-GPWCE-DZ38G>

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 088971.2.0056058-43, 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 **doze dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis (12/03/2026) às 09:27**. 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.

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

Emolumentos (Portaria nº 2679/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 124,08
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 24,81
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 6,20
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 6,20
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fisc.	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 180,68

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

EFBT 03741 VJO



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