



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

CNM nº. 088971.2.0056126-33
56126
Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ	
Cartório do 2º Ofício de Justiça	
CNM: 088971.2.0056126-33	56126
1	

Itaboraí, 13 de Janeiro de 2023

Imóvel: FRAÇÃO IDEAL de 0,00367790 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 04 da QUADRA "A"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 04**, 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 153,45m2, total de: 198,70m2, área de uso comum de 68,6963m2, totalizando 267,3963m2. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 198,70m2, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "A"; 7,50m pelos fundos com parte da Área 01-C, confrontante do Condomínio; 26,27m pelo lado direito com a Unidade 03, deste Condomínio; e 26,71m pelo lado esquerdo com a Unidade 05, 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 Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **A unidade objeto desta matrícula foi dada em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros**, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no setor

Continua no verso...

Assinado eletronicamente pelo Tabelião Substituto
M. 94/b263



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/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

Continuação da Matrícula 56.126

CNM: 088971.2.0056126-33

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 - Mat. 94/15.504 da CCJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Ubirajara Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/6.263
Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15.504

Av. 01 - Mat. 56.126 em 24/01/2023 - Prot. 117.136 em 14/12/2022 - 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 8.7877.1530516-0, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, e Instrumento Particular de Rerratificação de Outro 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, assinado pelas partes contratantes em 03/01/2023, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula para que fique constando o Cancelamento da Hipoteca, acima indicada e registrada sob o nº. 07 na matrícula nº. 49.133 (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 Escrevente: (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).

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

SELO: EEGY49355 VUT

R. 02 - Mat. 56.126 em 24/01/2023 - Prot. 117.136 em 14/12/2022 - 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 8.7877.1530516-0, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, e Instrumento Particular de Rerratificação de Outro 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, assinado pelas partes contratantes em 03/01/2023, ambos apresentados para registro em três vias, das quais uma de cada ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **RONNY TEIXEIRA DA SILVA**, brasileiro, divorciado, nascido em 09/04/1984, filho de Cláudia Maria Teixeira da Silva, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05465027393, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/06/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.044.277-52, com endereço eletrônico: ronnyteixeira25@gmail.com, residente e domiciliado na Rua do Colegio, 187, Sem Bairro, em Tanguá/RJ, pelo valor de R\$ 177.400,00 (cento e setenta e sete mil e quatrocentos reais), a ser

Continuação da Matrícula na ficha nº 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

CNM nº. 088971.2.0056126-33
Nº 56126

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

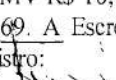
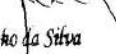
Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0056126-33

56126

2

Continuação da matrícula de nº 56126

pago da seguinte forma: R\$ 141.920,00 (cento e quarenta e um mil, novecentos e vinte reais), através do financiamento concedido pela Caixa; R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; e R\$ 1.480,00 (um mil, quatrocentos e oitenta reais), através do valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União; Valor da Aquisição do Terreno: R\$ 13.310,74 (treze mil, trezentos e dez reais e setenta 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. 02454/2022, no valor de R\$ 2.225,62, no Banco Itaú em 16/12/2022 e Folha Suplementar datada de 16/01/2023. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs 01560.23.01.24.06.369 e 01560.23.01.24.36.379, datadas de 24/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 523b. 090f. bd99. 4a73. 5a56. f938. 5a5a. f8fc. 8790. bee2; 6062. 1723. a180. 0614. 9c17. b07d. 802c. 70ac. 1b90. 675b, datadas de 24/01/2023, 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\$ 1.174,69. A Escrevente:  (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).

Jose Luiz Coutinho da Silva

Tabelião Substituto

Mat. 94/0425 CGJ/RJ

SELO: EEGY 49356 WAV

R. 03 - Mat. 56.126 em 24/01/2023 - Prot. 117.136 em 14/12/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - 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 8.7877.1530516-0, assinado pelas partes contratantes em 28/10/2022, e Instrumento Particular de Rerratificação de Outro 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, assinado pelas partes contratantes em 03/01/2023, 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; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 141.920,00 (cento e quarenta e um mil, novecentos e vinte reais); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 193.800,00 (cento e noventa e três mil e oitocentos 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: 5,5000 e efetiva: 5,6407; 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\$ 805,80 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 25,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 38,15; 9.1.5- Total: R\$ 868,95; 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 702/2018): Tarifa da Administração: R\$ 0,00, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Ronny Teixeira da Silva,

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/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

Continuação da Matrícula 56.126

CNM: 088971.2.0056126-33

Comprovada: R\$ 3.675,12. Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securiária - Devedor: Ronny Teixeira da Silva, Percentual: 100,00; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs 01560.23.01.24.06.369 e 01560.23.01.24.36.379, datadas de 24/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 523b. 090f. bd99. 4a73. 5a56. f938. 5a5a. f8fc. 8790. bee2; 6062. 1723. a180. 0614. 9c17. b07d. 802c. 70ac. 1b90. 675b. datadas de 24/01/2023, 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\$ 1.174,69. A Escrevente: (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).

Moisés Antas de Abreu
Também Substituto

SELO: EEGY 49357 TDN

Av. 04 - Matrícula 56.126 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. 56.126 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056126-33. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrevente: (Moiés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Moisés Antas de Abreu
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/21.300

SELO: EAES 39844 BTZ

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0056126-33 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 04 da QUADRA A**, cadastrado sob nº. 205652, com área exclusiva: 198,70m²; área comum da fração: 68,6963m²; área total: 267,3963m²; área construída privativa: 51,60m²; área construída comum: 0,6838m²; área construída total: 52,2838m²; inscrição predial nº. 67812, 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: (Moiés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Moisés Antas de Abreu
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/21.300

SELO: EAES 39845 AQK

APRESENTADO TÍTULO - PROL Nº. 123.384 em 03/07/2024
APRESENTADO TÍTULO - PROL Nº. 123.384 em 03/07/2024

123.384 em 03/07/2024

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056126-33 em 02/01/2026 - Prot. 126.902 em 06/06/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 597592/2025, expedido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF em 08/08/2025, assinado pelo gerente Leni Franco Dias e demais documentos

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/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056126-33

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 03 e dar publicidade à existência do procedimento em 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 Ronny Teixeira da Silva, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 251865/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/08/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do Ofício Único de Tanguá/RJ, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua João Dias NR 187, Vila Cortes - Tanguá/RJ e Rua do Colégio, 178, Sem Bairro, Tanguá/RJ, a saber: "CERTIDÃO - CERTIFICO e dou fé, que, em atendimento ao requerido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, encaminhado pelo Ofício nº 251865/2025, datado de 11/08/2025, protocolado sob o nº 126902, neste registro, em atenção ao requerido pela CEF - Caixa Econômica Federal, termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, foi procedida diligência aos endereços mencionados neste ofício, **Endereço 1: Rua João Dias NR 187, Vila Cortes - Tanguá/RJ**, no dia 22/08/2025 às 14h e 37min (vinte e dois de agosto de dois mil e vinte cinco) para notificar o **Sr RONNY TEIXEIRA DA SILVA**, chegando no endereço informado na intimação não logrei êxito no endereço informado por vossa Senhoria. Certifico ainda que ao retornar no dia 25/08/2025 às 15h e 32min e dia 26/08/2025 às 16h e 01min. Certifico ainda no **Endereço 2:** Não foi possível notificá-lo pois o endereço mencionado estava incompleto e insuficiente. Certifico ainda que não pude notificá-lo, não sabendo o paradeiro, estando o notificando em lugar **ignorado** ou **incerto**. Era o que me competia a certificar. Notificação protocolada sob nº 3216 no dia 20/08/2025, LV A-2 e Registro no nº 3630 no Livro B-26, no dia 21/08/2025. Porto por fé, eu (a) Alielson Souza Barcelos, Escrevente Substituto, em 01 de setembro de 2025. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; conforme comprova a certidão datada de 01/09/2025. **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 251868/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Ronny Teixeira da Silva , a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, através do Ofício nº. 251868/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/08/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 153 465 BR; Destinatário: Ronny Teixeira da Silva; Endereço: Rua do Colégio 178, Tanguá/RJ, CEP: 24890-000; Tentativas de Entrega: não informado. Motivo da Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 251867/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Ronny Teixeira da Silva , a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, através do Ofício nº. 251867/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/08/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 153 457 BR; Destinatário: Ronny Teixeira da Silva; Endereço: João Dias, nº 187, Vila Cortes, Tanguá/RJ, CEP: 24890-000; Tentativas de Entrega: 1ª 18/08/2025, às 10:02h, 2ª 19/08/2025, às 12:28h e 3ª 20/08/2025, às 09:35h. Motivo da Devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 251864/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/08/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Casa 04 da quadra A do Condomínio Residencial Reserva dos Passaros, Estrada Ademair Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ 24808532, 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 251864/2025, datado de 11/08/2025, protocolado neste Registro de Títulos

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/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056126-33

FICHA

03-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

e Documentos sob o nº 54078, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, 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. RONNY TEIXEIRA DA SILVA, a saber: **1)** - No dia 27/08/2025 às 10h54min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pelo Sr. Josué (Porteiro), com as seguintes características física; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. RONNY TEIXEIRA DA SILVA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 27 de Agosto de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 27/08/2025. **5-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 251866/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com a finalidade de notificar o devedor fiduciante Ronny Teixeira da Silva, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pelo credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, através do Ofício nº. 251866/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/08/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 153 474 BR; Destinatário: Ronny Teixeira da Silva; Endereço: Cond Residencial Reserva dos Pássaros, Variante da Estrada de Cabuçu, Casa 04, Quadra A, Caluge, CEP: 24808-532 - Itaboraí/RJ. Motivo da Devolução: Mudou-se. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **6-** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: o devedor fiduciante Ronny Teixeira da Silva, sendo procedidas as publicações nº. 1754/2025 em 04/12/2025; nº. 1755/2025 em 05/12/2025; e nº. 1756/2025 em 08/12/2025, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", sendo que o referido devedore fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: 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; 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 (6%) R\$ 24,03; PMCMV R\$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 20,03; Totalizando: R\$ 579,58. **SELO: EFAZ 73583 TSE.** A Escrevente: Renata das Chagas Marins - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Lisiane Camara Cristophori Peixoto, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/6263. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.- - - - -

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0056126-33 em 24/03/2026 - Prot. 129.901 em 05/02/2026 - AVERBAÇÃO DE DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único, juntamente com a guia de imposto predial e territorial urbano - IPTU/2026, expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí/RJ, averba-se para que passe a constar as seguintes informações referentes ao imóvel objeto desta matrícula: **atualmente localizado na estrada pública variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, s/nº, Caluge, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº. 205652-001, CEP: 24.808-532.** Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ nº. 195/2025, artigo 440-AQ, parágrafo 3º, e Artigo 440-AV, parágrafo único. **SELO: EFBT 04193 ZYX.** 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.- - - - -



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056126-33

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Av. 08 - CNM n°. 088971.2.0056126-33 em 24/03/2026 - Prot. 129.901 em 05/02/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, datado de 03/03/2026, juntamente com o Ofício n°. 597592/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datado de 04/02/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n°. 00167/2026, no valor de R\$ 5.094,37, pago na Caixa Econômica Federal em 23/01/2026, averba-se, com base na averbação acima de n°. 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 n°. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 203.370,90 (duzentos e três mil trezentos e setenta reais e noventa centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n°. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFBT 04194 HZR**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF n°. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°: 90/137.- - - - -

Av. 09 - CNM n°. 088971.2.0056126-33 em 24/03/2026 - Prot. 129.901 em 05/02/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, datado de 03/03/2026, juntamente com o Ofício n°. 597592/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datado de 04/02/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n°. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade acima averbada sob o n°. 08, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n°. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,15; ISS (Lei Complementar Municipal n° 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,72. **SELO: EFBT 04195 HPH**. O Escrevente: Moisés Antas de Abreu - CPF n°. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula n°: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula n°: 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/S46W7-4NVLB-Z4MRY-TGRKX>

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 088971.2.0056126-33, 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 **vinte e cinco dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis (25/03/2026) às 09:03**. 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 516/2026 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 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 111/06 - 8,5%	R\$ 10,54
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 7,44
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei 11.048/25 - 1%	R\$ 1,24
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,48
ISS - 5%	R\$ 6,20
Selo de Fiscalização	R\$ 3,27
Valor Total	R\$ 193,08

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

EFBT 04526 OPZ



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