Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

CNM nº. 088971.2.0055996-35 Nº. 55996

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

CNM: 088971.2.0055996-35
MATRÍCULA 55996 | FOLHA 1

Itaboraí, 15 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 21** da **QUADRA "C"**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS**, na qual será construída a unidade identificada por **CASA nº 21**, com a área de 45,25m2, em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m2 e descoberta de 104,75m2, total de: 150,00m2, área de uso comum de 68,0219m2, totalizando 218,0219m2. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m2, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "01"; 7,50m pelos fundos com parte da Área 01-F, confrontante do Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 20, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 22, 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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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 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).

José Luiz Cardoso da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/2425 CCJ/RJ

Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15504

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº: 117065 em 13/12/2022.

Av. 01 - Mat. 55.996 em 06/01/2023- Prot. 117.065 em 13/12/2022 - 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 8.7877.1540970-4, assinado pelas partes contratantes em 04/11/2022, 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 Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Liviane Câmara Cristóvão Pedroso
Tabeliã Substituta
Mat. 94/6263

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEGY 47760 BVE

R. 02 - Mat. 55.996 em 06/01/2023 - Prot. 117.065 em 13/12/2022 - 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 8.7877.1540970-4, assinado pelas partes contratantes em 04/11/2022, apresentado para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido à **STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA,** brasileira, nascida em 23/10/1999, solteira, vendedora, filha de Céelia Regina Cavalcanti de Souza Costa e Samuel de Freitas Costa, portadora da Carteira de Identidade nº 24.365.817-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 30/11/2017, inscrita no CPF/MF sob o nº 173.033.277-38, com endereço eletrônico: stefany.cavalcanti@gmail.com, residente e domiciliada na Estrada da Conceição, 671, Quadra 37, Casa 28, Marambaia, Itaboraí/RJ, pelo valor de R$ 185.300,00 (cento e oitenta e cinco mil e trezentos reais), a ser pago da seguinte forma: R$ 100.702,18 (cem mil setecentos e dois reais e dezoito centavos), através do financiamento concedido pela Caixa; R$ 37.822,82 (trinta e sete mil

Continuação da Matrícula na ficha n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: **088971.2.0055996-35**

MATRÍCULA	FICHA
55996	2

Continuação da matricula de nº 55996

oitocentos e vinte e dois reais e oitenta e dois centavos), através do valor dos recursos próprios; R$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R$ 46.775,00 (quarenta e seis mil setecentos e setenta e cinco 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 Declaração de Isenção de ITBI nº 099/2022, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 01/12/2022. Realizadas as consultas de informação (busca de indisponibilidade de bens), consultas nºs. 01560.23.01.06.49.027; 01560.23.01.06.12.033, datadas de 06/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 58a1. 55b3. 1c73. 25c6. 8057. 40de. 9a18. 80ff. 6791. e545; 4d7b. 063f. 1228. 2418. 2d12. 3910. ebbe. 8b74. a069. f084, datadas de 06/01/2023, 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$ [illegible]8,90; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R$ 26,51; totalizando: R$ 1.174,69. A Escrevente: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEGY 47761 DCS

R. 03 - Mat. 55.996 em 06/01/2023 - Prot. 117.065 em 13/12/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1540970-4, assinado pelas partes contratantes em 04/11/2022, acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pela atual proprietária, já qualificada, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; 2- Origem dos Recursos: FGTS/União; 3- Sistema de Amortização: PRICE; 4- Valor de Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R$ 0,00 (zero); 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R$ 100.702,18 (cem mil setecentos e dois reais e dezoito 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: 23 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a.): nominal: 5,00; 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$ 540,59; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 24,59; 9.1.5- Total: R$ 565,18; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/12/2022; 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 da Administração: R$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R$ 14.329,13; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedora: Stefany Cavalcanti de Souza Costa, Comprovada: R$ 0,00, Não Comprovada: R$ 1.900,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedora: Stefany Cavalcanti de Souza Costa, Percentual: 100,00;

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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. 01560.23.01.06.49.027; 01560.23.01.06.12.033, datadas de 06/01/2023, de resultados negativos. Realizadas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consultas códigos hash: 58a1. 55b3. 1c73. 25c6. 8057. 40de. 9a18. 80ff. 6791. e545; 4d7b. 063f. 1228. 2418. 2d12. 3910. ebbe. 8b74. a069. f084, datadas de 06/01/2023, 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: (Samille Ramalho Patrizi da Silva - Mat. 94/23.415 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Lisiane Camara Cristofani Rosa
Tabelia Substituta
Mat. 94/6263

Samille Ramalho Patrizi da Silva
Escrevente
Mat. CGJ/RJ: 94/23415

SELO: EEGY 47762 FDB

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

Av. 04 - Matrícula 55.996 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. 55.996 **foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0055996-35**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrevente: (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Voras Valença
Tabelia Substituta
Mat. 94/14610

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

SELO: EAQW 99580 ORP

Av. 05 - CNM nº. 088971.2.0055996-35 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 por **FRAÇÃO 21 da QUADRA C**, cadastrado sob nº. 205687, com área exclusiva: 150,00m2; área comum da fração: 68,0219m2; área total: 218,0219m2; área construída privativa: 51,60m2; área construída comum: 0,6838m2; área construída total: 52,2838m2; inscrição predial nº. 67847, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se n.º 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O Escrevente: (Moisés Antas de Abreu - CPF nº. 178.276.027-03 - Mat. 94/21.300 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Voras Valença
Tabelia Substituta
Mat. 94/14610

SELO: EAQW 99581 QDZ

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124751 em 05/11/24

126059. 14 03 25

126060. 14 03 25

Av. 06 - CNM n.º 088971.2.0055996-35 em 31/07/2026 - Prot. 130.213 em 09/03/2026 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício n.º 674232 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 28/04/2026, 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 n.º

Continuação da Matrícula na ficha n.º_____

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

9.514/97 e o artigo 12 do Provimento n.º 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob n.º 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 à devedora fiduciante Stefany Cavalcanti de Souza Costa, a saber: **1)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 334721/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 05/05/2026, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Estrada da Conceição, 671, Quadra 37, Casa 28, Marambaia, 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 n.º 334721/2026, datado de 05/05/2026, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o n.º 54728, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício com a finalidade de Notificar a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, a saber: 1) - Me dirigi ao endereço indicado no dia 14/05/2026 às 11h13min e procurei Notificar a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, todavia constatei nos arredores do endereço "ESTRADA DA CONCEICAO, 671, QUADRA 37, CASA 28, MARAMBAIA, ITABORAI/RJ, 24859408", muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois a Notificada encontra-se em lugar inacessível. Itaboraí, 14 de Maio de 2026. (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 14/05/2026; **2)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 334722/2026, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante: Stefany Cavalcanti de Souza Costa, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n.º 334722/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 05/05/2026, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 660 358 627 BR; Destinatário: Stefany Cavalcanti de Souza Costa; Endereço: Avenida Cabo Jose Rodrigues, Rua Oito, NR 671, CS 28, Quadra 37, Marambaia, Manilha, Itaboraí/RJ, CEP: 24859-488; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª- 14/05/2026 às 10:36h; 2ª- 15/05/2026 às 10:54h; 3ª- 18/05/2026 às 10:48h; Motivo de devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 334723/2026, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante: Stefany Cavalcanti de Souza Costa, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n.º 334723/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 05/05/2026, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 660 358 613 BR; Destinatário: Stefany Cavalcanti de Souza Costa; Endereço: Est. Pública Variante Est. Ademar Ferreira Torres, Casa 21, Quadra C do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Caluge, Itaboraí/RJ, CEP: 24808-532; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí - Itaboraí/RJ; Motivo de devolução: Não procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **4)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 334724/2026, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar a devedora fiduciante: Stefany Cavalcanti de Souza Costa, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício n.º 334724/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 05/05/2026, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 660 358 600 BR; Destinatário: Stefany Cavalcanti de Souza Costa; Endereço: Estrada da Conceição, 671, Quadra 37, Casa 28, Marambaia, Itaboraí/RJ, CEP: 24859-408; Unidade de Entrega: AC Itaboraí - Itaboraí/RJ; Tentativas de Entrega: 1ª- 14/05/2026 às 10:36h; 2ª- 15/05/2026 às 10:54h; 3ª- 18/05/2026 às 10:48h; Motivo de devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **5)** Conforme Ofício Eletrônico n.º 337817/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 12/05/2026, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Avenida Cabo Jose Rodrigues, Rua Oito, n.º 671, Cs 28, Quadra 37, Marambaia, Manilha, Itaboraí/RJ, CEP: 24859-488 / Casa n.º 21 da Quadra "C" do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, localizado na Estrada Ademar Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ, CEP: 24808-532, 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 n.º 337817/2026, datado de 12/05/2026, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o n.º 54761, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício com a finalidade de Notificar a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, a saber: 1) - No dia 26/05/2026 às 10h27min, cheguei no primeiro endereço indicado, ou seja, "CASA n.º 21 DA QUADRA "C" DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, LOCALIZADO NA ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES, EM CALUGE, ITABORAÍ/RJ, 24808532", porém não encontrei a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) - No dia 08/06/2026 às 09h42min, retornei no primeiro endereço indicado, porém não encontrei a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, sendo assim, deixei na caixa do correio do condomínio, um novo aviso da Notificação para o comparecimento da Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 09/06/2026 às 10h49min retornei ao primeiro endereço indicado pela terceira vez, sendo recebido pelo Sr. Josué (Porteiro) com as seguintes características física; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele negra, cabelo curto, olhos claros, o qual informou que, no referido endereço, não há funcionário autorizado a receber intimação Extrajudicial, razão pela qual deixei de proceder a intimação da Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, de forma pessoal, pois a Notificada encontra-se em lugar inacessível ao Notificador, devido ao controle de acesso do referido endereço, conforme, Lei n.º 14.711/23, Art. 26, § 4º - C - II; 4) - Me dirigi ao segundo endereço indicado no dia 09/06/2026 às 11h32min e procurei Notificar a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, todavia constatei nos arredores do segundo endereço ou seja "AVENIDA CABO JOSE RODRIGUES RUA OITO NR 671 CS28 QUADRA 37 MARAMBIA MANILHA ITABORAI RJ 24859488", muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer a Sra. STEFANY CAVALCANTI DE SOUZA COSTA, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois a Notificada encontra-se em lugar inacessível. Itaboraí, 09 de Junho de 2026. (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 09/06/2026; **6)** Conforme §4º-B do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, foi procedida a notificação por E-MAIL, com finalidade de notificar a devedora fiduciante Stefany

CONTINUA NA FOLHA 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cavalcanti de Souza Costa, através do endereço eletrônico informado no contrato de aquisição: **stefany.cavalcanti@gmail.com**, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF. E-mail encaminhado em 15/06/2026 às 12:29h; Resultado: Não teve resposta. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; e **7)** O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento à devedora fiduciante Stefany Cavalcanti de Souza Costa sendo procedidas as publicações n.º 1899/2026 em 08/07/2026; n.º 1900/2026 em 09/07/2026; e n.º 1901/2026 em 10/07/2026, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado **"POSITIVO"**, sendo que a referida devedora fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R$ 106,12; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R$ 29,74; Selo de Fiscalização: R$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R$ 80,15; lei 4664/05 (8,5%) R$ 34,06; lei 111/06 (8,5%) R$ 34,06; lei 6281/12 (6%) R$ 24,04; FUNPGALERJ (1%): R$ 4,00; FUNPGT (1%): R $ 4,00; FUNDAC (1%): R$ 4,00; PMCMV R$ 8,00; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 20,03; Totalizando: R$ 619,64. **SELO: EFDP 92438 VZY**. Assinado digitalmente por Moises Antas de Abreu, Escrevente, 94/21300. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. -

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0055996-35 em 25/09/2026 - Prot. 132.525 em 11/09/2026 - 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 Estrada Ademar Ferreira Torres, s/n.º, Caluge, na zona urbana do primeiro distrito do município de Itaboraí/RJ, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o n.º 205687-001, 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: EFEK 22269 SIO**. Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. -

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0055996-35 em 25/09/2026 - Prot. 132.525 em 11/09/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado datado de 09/09/2026, juntamente com o Ofício n.º 679432/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 datado de 10/09/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 01800/2026, no valor de R$ 4.921,21, pago na Caixa Econômica Federal em 24/08/2026, averba-se, com base na averbação acima de n.º 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.º 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R$ 196.444,31 (cento e noventa e seis mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais e trinta e um centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal n.º 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$ 18,44; Selo de Fiscalização: R$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R$ 72,92; lei 111/06 (8,5%) R$ 72,92; lei 6281/12 (6%) R$ 51,47; FUNPGALERJ (1%): R$ 8,59; FUNPGT (1%): R$ 8,59; FUNDAC (1%): R$ 8,59; PMCMV R$

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

17,15; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 42,90; Totalizando: R$ 1.317,71. **SELO: EFEK 22270 SWH.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. - - - - - - - - - - - - -

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0055996-35 em 25/09/2026 - Prot. 132.525 em 11/09/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado datado de 09/09/2026, juntamente com o Ofício n.º 679432/2026 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1 datado de 10/09/2026, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, 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 n.º 08 nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei n.º 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R$ 711,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R$ 18,44; Selo de Fiscalização: R$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R$ 146,08; lei 4664/05 (8,5%) R$ 62,09; lei 111/06 (8,5%) R$ 62,09; lei 6281/12 (6%) R$ 43,83; FUNPGALERJ (1%): R$ 7,29; FUNPGT (1%): R $ 7,29; FUNDAC (1%): R$ 7,29; PMCMV R$ 14,60; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R$ 36,52; Totalizando: R$ 1.122,38. **SELO: EFEK 22271 UBP.** Assinado digitalmente por Karine Ferreira da Costa Roza, Escrevente, 94/21718. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137.
-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei n° 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 n° 088971.2.0055996-35, Fichas 001 a 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 nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis (29/09/2026) às 12:57.** Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula n° 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 9414610, 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
EFES 35554 WDX

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6JWQH-7E5GR-UEA4C-BDR87

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar