

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0034886-24
MATRÍCULA 34.886 FOLHA 001

Itaboraí, 30 de novembro de 2010.

IMÓVEL: APARTAMENTO 303 no Bloco II, do condomínio "ROSSI MAIS RESERVA IMPERIAL" a ser construído com a área privativa de 52,56m², área de uso comum 39,21m², perfazendo a área total 91,77m², com a correspondente fração ideal de 0,005795 incluindo coisas e partes comuns do respectivo terreno, situado na Rua Fagundes Varela, no Retiro, zona urbana do 1º distrito de Itaboraí / RJ, sobre a área de terras com a superfície de 6.391,75m², identificada por Área "01" desmembrada do terreno constituído da remanescente de porção maior, com as seguintes metragens e confrontações: 57,85m pela frente para Rua Fagundes Varela; 57,80m pelos fundos com parte da área 03 desmembrada da maior porção; 113,62m do lado direito com a Solimóvel Soluções Imobiliárias, Construtora Primus Rodrigues Ltda, Residence Fagundes Varela SPE Ltda, e 111,15m pelo lado esquerdo com a área 02 desmembrada da maior porção. **PROPRIETÁRIA: SÃO GERÔNIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.364.306/0001-43, sediada na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Bloco C, Conjunto C-16 – Jardim Morumbi, São Paulo – SP. **INCORPORADORA E CONSTRUTORA: SÃO GONZALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.338.740/0001-59, com sede na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami, conjunto 42, B-20, Jardim Morumbi, São Paulo – SP, constituída nos termos do artigo 31, alíneas "b" e parágrafo 1º da lei nº 4.591/64, através da procuração lavrada em 18/11/2010 nas Notas do 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro no livro nº 3373, as fls. 174/176 ato nº 018. **REGISTRO ANTERIOR:** Aquisição do terreno - Registro de nº. 01, Matrícula nº 34.733, ficha nº 01 em 26/11/2010. Memorial de Incorporação - Registro nº. 02 Matrícula nº 34.733, fichas nº. 001 a 004, em 30/11/2010. Protocolo nº 70.049. A Oficial Substituta: (Lisiane Câmara Cristóphori, matrícula nº. 94/6263).

Indicação: O imóvel, objeto desta matrícula, foi dado em **GARANTIA HIPOTECÁRIA**, à credora **BANCO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco/SP, nos termos do Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e outras Avenças – assinado em 25/02/2011, Contrato nº 000633531-4, conforme registro da hipoteca registrada sob o nº 03 na matrícula nº 34.733 em 28/09/2011, Selo de Fiscalização nº RRX 10772 IQG.

Indicação: Fica a hipoteca registrada sob o nº 03 da matrícula 34.733, objeto do imóvel constante da área de terras com a superfície de 6.391,75m², identificada por Área 01, localizada em Retiro, que deu origem ao edifício objeto desta matrícula, acima indicada, retificada, quanto aos números 20 e 21 do quadro resumo, conforme mencionado nos em tempos números 01, 02 e 03 da página 27 do Instrumento Particular de Abertura de Crédito, com Garantia Hipotecária e outras Avenças, data de 25/02/2011, retificação esta datada de 08/12/2011. Selo de Fiscalização RSJ 59984.

SENTADO TÍTULO - Prot. nº 20998 em 24/10/13

CONTINUA NO VERSO...

Indicação: Conforme requerimento apresentado, juntamente com a certidão fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda desta Cidade, em data de 23/07/2013, o termo de habite-se de nº 062/2013, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo desta Cidade em 26/06/2013, e a certidão negativa de débito (CND) de nº 008272013-21200088 CEI nº 51.210.46088/72, expedida pela Receita Federal em data de 21/08/2013, averbou-se, atendendo ao que foi solicitado no processo SF- 0093/2013, deferido em 10/07/2013, a construção do prédio residencial de 1ª categoria, cadastrado sob o nº 181.447-001, IDENTIFICADO POR APARTAMENTO 303 DO BLOCO II, com área total de 61,49m², sendo 52,56m² de área privativa, e 8,93m² de área comum; com a inscrição predial nº 49426, averbação esta sob o nº 07 na matrícula 34.733, em 11/09/2013. Protocolo nº 80.312. Selo de Fiscalização Registral 1 ato RVA 25040.

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat 94/425

Indicação – INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO – Foi registrada sob o nº 08 a Instituição do Condomínio, na matrícula nº. 34.733 em 24/01/2014, apresentada sob protocolo nº. 81.347. Utilizado o selo de fiscalização REGISTRAL 1 ATO RVN 39178 LRG.

Indicação – RETIFICAÇÃO DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE ABERTURA DE CRÉDITO – Fica a hipoteca, registrada sob o nº. 03 da matrícula 34.733, com relação ao imóvel identificado por área de terras com a superfície de 6.391,75m², identificada por Área 01, localizada em Retiro, que deu origem ao condomínio do qual faz parte o imóvel objeto desta matrícula, retificada, visando reformular o cronograma físico-financeiro estipulado no contrato anteriormente mencionado, do quadro resumo, de acordo com o avençado no nº. 17 do referido quadro resumo, em virtude do que as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação ficam alteradas, respectivamente, conforme itens A, B, e C, do nº.18., do referido quadro resumo. Averbação sob o nº. 09 na matrícula 34.733 em 24/01/2014. Utilizado selo de fiscalização registral 1 ato RVN 39177 VGD.

APRESENTADO TÍTULO Prot. nº 84.011 em 02/10/2014

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

Indicação: Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mútuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária – Recursos SBPE, Contrato nº 155553044690, assinado Pelas partes contratantes em 29/05/2014, foi averbado o cancelamento da HIPOTECA, acima indicada, registrada sob o nº. 03 da matrícula 34.733, averbação esta sob o nº. 20 na referida matrícula, em 03/10/2014. Protocolo nº. 84.011. Selo de Fiscalização Registral EAIM 78212 ZJK.

Av. 01- Mat. 34.886 em 02/10/2014 - Prot. 84.012 em 02/09/2014 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que a Convenção do “Condomínio Rossi Mais Reserva Imperial”, encontra-se registrada sob o nº. 1.789 às fichas nº. 01/07 do livro 3B – Registro Auxiliar em 24/01/2014. Os documentos referentes a esta averbação ficam neste Registro Imobiliário arquivado como parte integrante desta, sob o nº. de protocolo acima. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 095/2013: lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 11,49; valor do ato R\$ 75,71; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3 R\$ 22,25; lei 713/83 (20%) R\$ 15,14; lei 4664/05 (5%) R\$ 3,78; lei 111/06 (5%) R\$ 3,78; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,02; PMCMV R\$ 1,51; totalizando: R\$ 136,68. Recibo nº. 4294. Assinatura Escrivente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião – Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAIM 78152 AYN
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

ra Christophina D.

Continuação da Matrícula na ficha nº. 002

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0034886-24

MATRÍCULA

34.886

FICHA

002

Continuação da matrícula de nº 34.886.

R. 02 - Mat. 34.886 em 03/10/2014 - Prot. 84.011 em 02/09/2014 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mutuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Recursos SBPE, Contrato nº 155553044690, assinado Pelas partes contratantes em 29/05/2014; apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **ALCIDES BARBOSA SEABRA**, brasileiro, divorciado, nascido em 03/07/1957, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 00222816723, expedida pelo DETRAN/PE, em 04/10/2013 e inscrito no CPF/MF sob o nº 434.996.277-87, residente e domiciliado à Rua Marechal Jofre, 121, 201 FDS, Grajaú, Rio de Janeiro, RJ, pelo valor da compra e venda de R\$ 210.202,07(duzentos e dez mil e duzentos e dois reais e sete centavos) a ser pago da seguinte forma: R\$ 47.146,92(quarenta e sete mil e cento e quarenta e seis reais e noventa e dois centavos), através dos recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 163.055,15 (cento e sessenta e três mil e cinquenta e cinco reais e quinze centavos), através do financiamento concedido pela CREDORA; O somatório do valor do financiamento, do FGTS, do desconto, quanto houver, será destinado à quitação do saldo devedor relativo ao contrato citado na letra "E" correspondente, nesta data a R\$ 142.736,46. Após a quitação do saldo devedor, os recursos remanescentes serão pagos ao(s) vendedor(es), ou creditados em conta corrente específica de debêntures vinculada ao empreendimento, se for o caso, observado a Cláusula Vigésima Terceira. O ITBI foi pago através da guia nº 1112080080.01253/2014, no valor de R\$ 6.255,12, no Banco HSBC, em 18/06/2014. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156014100239143, datada de 02/10/2014, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 093/2013: Valor do ato R\$ 1249,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,19; tabela 1.5 - expedição de guias R\$ 9,29; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 4,01; distribuição R\$ 10,42; lei 713/83 (20%) R\$ 256,05; lei 4664/05 (5%) R\$ 64,01; lei 11/06 (5%) R\$ 64,01; lei 6281/12 (4%) R\$ 51,21; PMCMV (2%) R\$ 24,98, totalizando: R\$ 1.762,42. Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 16,54. Recibo nº 4293. A Escrevente: **Andréa Veras Valença** - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ. Oficial do Registro: **Marcelo Roppe de Figueiredo Fabião** - Mat. 90.138 da CGJ/RJ).

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAIM 78213 DWZ
Consulte a validade do selo em
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

R. 03 - Mat. 34.886 em 03/10/2014 - Prot. 84.011 em 02/09/2014 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Unidade Isolada Vinculada a Empreendimento e Mutuo com Obrigações, Baixa de Garantia e Constituição de Alienação Fiduciária - Recursos SBPE, Contrato nº 155553044690, assinado Pelas partes contratantes em 29/05/2014, acima registrado sob o número 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; C-Mutuo/Resgate/Prestações/Datas/Demais Valores/Condições: C1- Origem de recursos: SBPE; C2- Norma Regulamentadora: HH 117.100 - 02/05/2014 - SUHAM/GEMPJ; C3- Valor da Dívida: R\$ 163.055,15; C4- Valor da Garantia: 249.000,00; C5- Sistema de Amortização: SAC- Sistema de Amortização Constante Novo; C6- Prazos de Amortização (meses): Prazo do Mutuo: 282; Prazo de Carência: 0; C7- Taxa Anual de Juros(%): nominal: 8,5101; efetiva: 8,8500; C8- Encargo Inicial: prestação (a+j): R\$ 1.734,55; Seguro: R\$ 273,95; Taxa de administração: R\$ 25,00; total: R\$ 2.033,50; C9- Vencimento do primeiro encargo mensal: 29/06/2014; C10- Recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula oitava; C11- Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente, com as demais condições constantes do referido Contrato. **EMITIDA A DOI**.

CONTINUA NO VERSO...

Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 095/2013: Valor do ato R\$ 1249,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 8,19; tabela 1.5 - expedição de guias R\$ 9,29; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 4,01; distribuição R\$ 10,42; lei 713/83 (20%) R\$ 254,19; lei 4664/05 (5%) R\$ 63,54; lei 111/06 (5%) R\$ 63,54; lei 6281/12 (4%) R\$ 50,83; PMCMV (2%) R\$ 24,98; totalizando: R\$ 1.749,95. Recibo nº. 4293. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Lisiane Camara Cristophori Peixoto
Tabelião Substituto
Mat. 94/6263
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EAIM 78214 FLI
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

Lisiane Camara Cristophori Peixoto
Tabelião Substituto
Mat. 94/6263

Indicação: Conforme a averbação nº 72, em 22/03/2018, na matrícula nº 34.733 (Incorporação), o imóvel objeto desta matrícula recebeu a numeração de porta nº 151, pela Prefeitura de Itaboraí. Protocolo nº 98.193. Selo de Fiscalização Registral: ECKK 68597 XLH.

Lisiane Camara Cristophori Peixoto
Tabelião Substituto
Mat. 94/6263

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 105864, em 26/12/19. Com.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 105864, em 26/12/19. Com.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 108171 em 30/09/2020. AV. 04 - 05

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 108171 em 30/09/2020

AV. 04 - Matrícula 34886, em 11/09/2023 - Prot. 108171, em 30/09/2020 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula nº. 34886 foi renumerada para CNM nº 088971.2.0034886-24. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

SELO: EEOB 28750 TMM

R. 05 - CNM - nº. 088971.2.0034886-24 em 11/09/2023 - Prot. 108.171 em 30/09/2020 - PENHORA - Conforme Ofício nº 614/2023/OF, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaboraí, RJ, e assinado eletronicamente pela M.Ma Juíza de Direito, Dra. Livia Gagliano Pinto Alberto Moriera, em 23/08/2023, juntamente com o Termo de Penhora, assinado eletronicamente pela mesma juíza em 09/06/2020, referente ao Processo nº 0014874-52.2019.8.19.0023, Classe/assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais/Condomínio em Edifício, em que são partes, como Exequente: Condomínio Rossi Mais Reserva Imperial, e como Executado: Alcides Barbosa Seabra, documentos estes que ficam arquivados neste Registro Imobiliário sob o número do protocolo acima, o direito e ação sobre o imóvel objeto desta matrícula, pertencente a Alcides Barbosa Seabra, relativamente à alienação fiduciária acima registrada sob o nº 03, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 10.327,64 (dez mil, trezentos e vinte e sete reais e sessenta e quatro centavos), com a nomeação do mesmo, Alcides Barbosa Seabra como depositário do bem. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2881/2019: valor do ato: R\$ 202,49; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 22,84; Arquivamento/Desarquivamento: R\$ 11,16; lei 3217/99 (20%): R\$ 47,29; lei 4664/05 (5%) R\$ 11,82; lei 111/06 (5%) R\$ 11,82; lei 6281/12 (4%) R\$ 9,45; PMCMV: R\$ 4,49; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 11,82;

Continuação da Matrícula na ficha nº. 003

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM: 088971.2.0034886-24

MATRÍCULA

FICHA

3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0034886-24

totalizando: R\$ 333,18. A Escrevente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: EEOD 20751 MIR

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 124.552 em 17/10/24

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 30/12/2024 - Prot. 124.552 em 17/10/2024 - CESSÃO DE DIREITOS DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada em 21/10/2016, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, às folhas 001/011, do Livro nº. 4074-E, averba-se nesta matrícula para que fique constando que a empresa cedente CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima qualificada, cede e transfere seus direitos de créditos imobiliários com relação ao contrato de Alienação Fiduciária nº. 155553044690, acima registrado sob o nº 03, para a CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, pelo valor de R\$ 153.027,53 (cento e cinquenta e três mil, vinte e sete reais e cinquenta e três centavos). Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: valor do ato R\$ 663,06; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 5,82; Selo de fiscalização: R\$ 3,11; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 23,49; lei 3217/99 (20%) R\$ 138,49; lei 4664/05 (5%) R\$ 34,65; lei 111/06 (5%) R\$ 34,65; lei 6281/12 (6%) R\$ 41,54; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 34,65; PMCMV R\$ 13,84; totalizando: R\$ 993,30. A Escrevente: (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

SELO: EEVZ 25866 EVH

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 30/12/2024 - Prot. 124.552 em 17/10/2024 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - Conforme solicitação no Ofício nº 447/2024/CESEC, expedido pela Caixa Econômica Federal, em 17/10/2024 e anotado pelo Tabelião na Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada em 21/10/2016, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, às folhas 001/011, do Livro nº. 4074-E, averba-se nesta matrícula a alteração de razão social da proprietária CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, nos seguintes termos: "Certifico e dou fé que, com base na documentação aqui arquivada, que a Empresa CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, teve sua denominação social alterada para VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, em 23/04/2021. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 144,77; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 5,82; Selo de Fiscalização: R\$ 3,11; lei 3217/99 (20%) R\$ 30,11; lei 4664/05 (5%) R\$ 7,52; lei 111/06 (5%) R\$ 7,52; lei 6281/12 (6%) R\$ 9,03; PMCMV R\$ 3,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 7,52; Totalizando: R\$ 218,41. A Escrevente: (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

SELO: EEVZ 25867 AXV

continua no verso...

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 30/12/2024 - Prot. 124.552 em 17/10/2024 - CLÁUSULA RESOLUTIVA - Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada em 21/10/2016, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, às folhas 001/011, do Livro nº. 4074-E, averbada acima sob o nº. 06, averba-se nesta matrícula, conforme cláusula 2.1.2, para que fique constando a condição resolutiva expressa, na forma dos artigos 127 do Código Civil, a ausência de: (i) subscrição; (ii) integralização dos CRI; (iii) efetivação do pagamento do Valor da Cessão no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data Base; ou (iv) Notificação dos Devedores pela Cedente, a respeito da cessão dos créditos, via correios, com aviso de recebimento ("AR"), aos Devedores, ("Notificação aos Devedores") no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis mediante aprovação por escrito da Cessionária, por mais 60 (sessenta) dias, a contar da Data Base; 2.1.2.1 Verificada a condição resolutiva nos termos desta Escritura de Cessão, a presente Escritura de Cessão extinguir-se-á de pleno direito, devendo uma Parte devolver à outra, no dia útil seguinte à data da constatação da ocorrência da condição resolutiva, as quantias que tiver eventualmente recebido, com exceção das Despesas da Emissão, definidas no Termo de Securitização. 2.1.2.2. Na hipótese de não efetivação do pagamento do Valor da Cessão, a Cedente, a seu exclusivo critério, poderá exercer a condição resolutiva indicada no item 2.1.2, ou desde que qualquer das demais hipóteses previstas no referido item acima não tenham ocorrido, executar judicialmente a presente Escritura de Cessão. 2.1.3. Sem prejuízo do disposto no item acima, em caso de rescisão do Contrato de Servicing, e, após deliberação da assembleia dos titulares dos CRI, a Cedente deverá, se assim definido na referida assembleia, realizar a recompra dos Créditos Imobiliários a fim de amortizar antecipadamente os CRI, conforme previsto no Termo de Securitização. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 144,77; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 5,82; Selo de Fiscalização: R\$ 3,11; lei 3217/99 (20%) R\$ 30,11; lei 4664/05 (5%) R\$ 7,52; lei 111/06 (5%) R\$ 7,52; lei 6281/12 (6%) R\$ 9,03; PMCMV R\$ 3,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 7,52; Totalizando: R\$ 218,41. A Escrevente: *[assinatura]* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *[assinatura]* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat.: CGJ/RJ: 94/12203

[assinatura]
Lisiane Camara (Estatutária)
Tabela Substituta

SELO: EEVZ25868 GYB

Av. 09 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 30/12/2024 - Prot. 124.552 em 17/10/2024 - RECOMPRA COMPULSÓRIA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS - Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada em 21/10/2016, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, às folhas 001/011, do Livro nº. 4074-E, averbada acima sob o nº. 06, averba-se nesta matrícula conforme Cláusula 3.1. Que a cedente deverá recomprar parte dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória (conforme definido abaixo), caso os recursos oriundos do Valor da Cessão para concessão de financiamentos habitacionais nos limites do Sistema Financeiro da Habitação não sejam aplicados até 31 de março de 2017 ("Recompra Compulsória"), devendo ser observada a cota mínima de 80% (oitenta por cento) em imóveis novos ("Evento de Recompra Compulsória"). 3.2. Valor de Recompra Compulsória: Na ocorrência do Evento de Recompra Compulsória, a Cedente deverá realizar a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, na fração correspondente ao Valor Desenquadrado em 31 de março de 2017, sendo certo que os valores já foram remunerados pela Taxa SELIC, conforme previsto no item 1.4.2. acima. 3.3. Prazo para Pagamento da Recompra Compulsória: O pagamento do Valor de Recompra Compulsória a ser feito pela Cedente à Cessionária em caso de verificação do Evento de Recompra Compulsória deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis até o 30º dia útil a contar do recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência do Evento de Recompra Compulsória. 3.3.1. Os pagamentos recebidos pela Cessionária nos termos desta Cláusula deverão ser obrigatoriamente creditados na Conta Centralizadora e aplicados exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI e satisfação das obrigações remanescentes vinculadas a patrimônio separado. 3.3.2. A Cedente desde já reconhece como líquido e certo, para os fins do artigo 784 do Código de Processo Civil, o Valor de Recompra Compulsória. 3.3.3. Os créditos que serão recomprados deverão ter as mesmas características dos créditos que foram cedidos na ocasião da cessão. Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 144,77; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 5,82; Selo de Fiscalização: R\$ 3,11; lei 3217/99 (20%) R\$ 30,11; lei 4664/05 (5%) R\$ 7,52; lei 111/06 (5%) R\$ 7,52;

REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 088971.2.0034886-24

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

FICHA

4

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0034886-24

lei 6281/12 (6%) R\$ 9,03; PMCMV R\$ 3,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 7,52; Totalizando: R\$ 218,41. A Escrevente: *Renata das Chagas Marins* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat: CGJ/RJ: 94/12203

Lisiane Calzadilla Cristophori Peixoto
Tabela Substituta
Mat: 94/5263

SELO: EEVZ25869 TUJ

Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 30/12/2024 - Prot. 124.552 em 17/10/2024 - **RETROCESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** - Conforme Escritura Pública de Cessão de Créditos e Outras Avenças, lavrada em 21/10/2016, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, às folhas 001/011, do Livro nº. 4074-E, averbada sob o nº. 06, averba-se nesta matrícula, conforme item 4.4 da referida escritura, para que fique constando que a Cedente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar cada Crédito Imobiliário que, a qualquer tempo, não atenda, por qualquer motivo, às declarações contidas nos itens 4.2 e 4.3 da referida escritura. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato R\$ 144,77; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 5,82; Selo de Fiscalização: R\$ 3,11; lei 3217/99 (20%) R\$ 30,11; lei 4664/05 (5%) R\$ 7,52; lei 111/06 (5%) R\$ 7,52; lei 6281/12 (6%) R\$ 9,03; PMCMV R\$ 3,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 7,52; Totalizando: R\$ 218,41. A Escrevente: *Renata das Chagas Marins* (Renata das Chagas Marins - CPF nº 088.949.637-48 - Mat. 94/12.203 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Lisiane Calzadilla Cristophori Peixoto
Tabela Substituta
Mat: 94/5263

Renata das Chagas Marins
Escrevente
Mat: CGJ/RJ: 94/12203

SELO: EEVZ25870 HHY

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 126.386 em 17/04/25

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 29/09/2025 - Prot. 126.386 em 17/04/2025 - **RESULTADO DE DILIGÊNCIAS DE INTIMAÇÕES** - Conforme o Ofício nº. 584242/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 09/06/2025, assinado pela gerente Leni Franco Dias e demais documentos necessários, que ficam arquivados sob o número do protocolo acima, nos termos do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97 e o artigo 12 do Provimento nº. 02/2017 da CGJ/RJ, para fins de purga do débito com relação a Alienação Fiduciária registrada acima sob nº. 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 Alcides Barbosa Seabra, a saber: 1- Conforme Ofício Eletrônico nº. 233621/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Alcides Barbosa Seabra, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 233621/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472133 0 BR; Destinatário: Alcides Barbosa Seabra; Cond. Rossi Mais Reserva Imperial, Rua Fagundes Varella, S/N, Apto. 303, Bloco II, Retiro, CEP: 24815-000 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo da

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0034886-24

FICHA
04-V

Devolução: Recusado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2- Conforme Ofício Eletrônico nº. 233620/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Alcides Barbosa Seabra, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 233620/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGI/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 37472134 8 BR; Destinatário: Alcides Barbosa Seabra; Endereço: Rua Marechal Jofre 121, Apto. 201, Fundos Grajaú, CEP: 20560-180 - Rio de Janeiro/RJ; Unidade de Entrega: CDD Vila Isabel/RJ - Rio de Janeiro; Tentativas de Entrega: 1ª 24/06/25 14:44h, 2ª 26/06/25 06:14h, 3ª 30/06/25 15:06h; Motivo da Devolução: Ausente (3x). Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 3- Conforme Ofício Eletrônico nº. 233618/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 11/06/2025, foi procedida diligência pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Marechal Jofre, NR 121, APTO 201, Fundos, Grajaú, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20560180, a saber: "CERTIDÃO - CERTIFICADO QUE em complemento a certidão emitida em 30/06/2025 na Carta-Notificação protocolada sob o nº 1035341 neste Serviço, deixou de ser entregue a ALCIDES BARBOSA SEABRA na RUA MARECHAL JOFRE 121/201 FUNDOS, GRAJAÚ/RJ, em nova diligência realizada em 26/07/2025. De acordo com a informação da síndica Sra. Cristiani Rodrigues Pinto, o notificando é proprietário do imóvel da ora diligência, mas nele não reside, encontrando-se o imóvel fechado e a síndica ainda informou que não possui dados da sua localização. Por tais motivos, o notificando encontra-se em lugar ignorado relativamente a cidade do Rio de Janeiro. DOU FÉ E ASSINO. Rio de Janeiro, 26/07/2025. (a) Fabiano Alves Barbosa (Fabiano Alves Barbosa - 3º Escrevente Substituto - CTPS 013782 - Serie 091)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 26/07/2025. 4- Conforme Ofício Eletrônico nº. 233619/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 11/06/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Fagundes Varela, Apartamento 303 do Bloco II do Condomínio Rossi Mais Reserva Imperial, localizado em Retiro, Itaboraí/RJ, CEP: 24815000, 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 233619/2025, datado de 11/06/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 53882, para dar cumprimento ao solicitado pela Virgo II Companhia de Securitização, 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. ALCIDES BARBOSA SEABRA, a saber: 1) - No dia 25/06/2025 às 09h20min, cheguei no endereço indicado, sendo recebido pela Sra. Sara (Porteira), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo longo, olhos escuros, a qual informou que o Sr. ALCIDES BARBOSA SEABRA, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 25 de junho de 2025. Escrevente Notificador: (a) Marcos Paulo da Costa Silva. (Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197)". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 25/06/2025. 5- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Alcides Barbosa Seabra, sendo procedidas as publicações nº. 1690/2025 em 04/09/2025; nº. 1691/2025 em 05/09/2025; e nº. 1692/2025 em 08/09/2025, 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: Port. 423/2025: Valor do ato R\$ 799,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 32,29; Alien. Fiduciária - Intimação

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0034886-24

FICHA
05

Pessoa: R\$ 46,44; Alien. Fiduciária - Expedição Edital: R\$ 46,44; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 26,03; Selo de Fiscalização: R\$ 5,74; lei 3217/99 (20%) R\$ 190,16; lei 4664/05 (5%) R\$ 47,54; lei 111/06 (5%) R\$ 47,54; lei 6281/12 (6%) R\$ 57,04; PMCMV R\$ 18,99; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 47,53; Totalizando: R\$ 1.365,36. **SELO: EEZQ 83277 ISQ.** 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. 12 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 09/03/2026 - Prot. 130.118 em 02/03/2026 - ERRO EVIDENTE - Ao conferir a averbação acima de nº. 11, verificou-se constar incorretamente a credora responsável por solicitar a intimação como sendo a Caixa Econômica Federal. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da lei nº 6.015/73, para que passe a constar que a credora responsável por solicitar as intimações acima averbada sob o nº 11 é a VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, e não a mencionada, permanecendo inalterados os demais termos. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025. Isento. **SELO: EFBT 03310 SIC.** 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. 13 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 09/03/2026 - Prot. 129.880 em 03/02/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 584242/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela representante Caixa Econômica Federal em 13/02/2026 e em 02/02/2026, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 002956/2025, no valor de R\$ 6.910,19, pago na Caixa Econômica Federal em 09/01/2026, averba-se, com base na averbação acima de nº. 11, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.105.040/0001-23, tendo sido atribuído o valor de R\$ 276.023,70 (duzentos e setenta e seis mil, vinte e três reais e setenta 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: R\$ 913,65; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,90; lei 3217/99 (20%): R\$ 186,41; lei 4664/05 (5%) R\$ 46,60; lei 111/06 (5%) R\$ 46,60; lei 6281/12 (6%) R\$ 55,92; PMCMV R\$ 18,63; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 46,60; Totalizando: R\$ 1.337,75. **SELO: EFBF 26721 YEG.** 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. 14 - CNM nº. 088971.2.0034886-24 em 09/03/2026 - Prot. 129.880 em 03/02/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 584242/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedidos pela representante Caixa Econômica Federal em 13/02/2026 e em 02/02/2026, respectivamente, 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. 13, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2679/2025: Valor do ato: Valor do ato: R\$ 839,62; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%): R\$ 171,61; lei 4664/05 (5%)

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM
088971.2.0034886-24

FICHA
05-V

R\$ 42,90; lei 111/06 (5%) R\$ 42,90; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,48; PMCMV R\$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.231,93. **SELO: EFBF 26722 WIS.** 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. 09 - CNM n.º 088971.2.0034886-24 em 15/07/2026 - Prot. 131.512 em 01/07/2026 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - Conforme requerimento apresentado, datado de 25/06/2026, e na forma da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 12/12/2025, devidamente registrada na JUCESP, NIRE n.º 35.300.151.402, arquivado sob o n.º 444.033/25-7 em 16/12/2025, averba-se nesta matrícula a alteração de razão social da proprietária VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZACAO para **RIZA II SECURITIZADORA S.A.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 183,32; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 49,99; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 21,24; lei 111/06 (8,5%) R\$ 21,24; lei 6281/12 (6%) R\$ 14,99; FUNPGALRJ (1%): R\$ 2,49; FUNPGT (1%): R\$ 2,49; FUNDAC (1%): R\$ 2,49; PMCMV R\$ 4,98; ISS (Lei Complementar Municipal n.º 240/2018) R\$ 12,49; Totalizando: R\$ 388,89. **SELO: EFPD 91149 MUP.** Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula nº. 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137.-

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO

Documento gerado eletronicamente
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital