



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

N.º 49440  
CNM nº. 088971.2.0049440-12

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0049440-12

MATRÍCULA  
49440

FICHA  
1

Itaboraí, 01 de dezembro de 2017.

IMÓVEL: **FRAÇÃO IDEAL** de 0,002798 do respectivo terreno, coisas e partes comuns, identificado por **LOTE 01 da QUADRA 08 do loteamento VIVER MELHOR ITABORAÍ**, em Venda das Pedras, zona urbana do primeiro distrito do Município de Itaboraí-RJ, com a superfície quadrada de 16.748,67m<sup>2</sup>, medindo e confrontando: 83,59m pela frente, confrontando com a Avenida Flávio Vasconcelos; 83,61m pelos fundos, confrontando com parte da Área AD-1 (Lote 01); 200,00m pelo lado direito, confrontando com a mesma Área AD-1 (Lote 01); e 200,00m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua "3". O lote encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Itaboraí sob o nº 186260-001 - fração essa que corresponderá à unidade a ser construída, identificada por **APARTAMENTO nº 404 do Bloco nº 13**, no 4º Pavimento, composta de: sala de estar/jantar, circulação, dois quartos, banheiro e cozinha, com a área privativa padrão de: 43,95m<sup>2</sup>, área privativa total de: 43,95m<sup>2</sup>, área de uso comum total de: 44,77m<sup>2</sup>, área real total de: 88,72m<sup>2</sup>, área da unidade equivalente em área e custo padrão de: 54,67m<sup>2</sup>, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento descoberta, integrante do Condomínio Residencial Multi-familiar, a ser denominado **CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ**, registrada a incorporação imobiliária sob nº 03, em 30/11/2015, na matrícula nº 42.541 - fichas 001 e 002, nos termos da Lei nº 4.591/64 e alterada pela Lei nº 4.864/65, e o artigo 42, inciso II, parágrafo 2º da Lei nº 11.977/09 e inserido na Faixa 02, da Lei nº 12.424/2011. **PROPRIETÁRIA: ALMERIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 23.335.994/0001-00, com sede à Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, Belo Horizonte/MG - O lote objeto da incorporação foi adquirido de Projeto Itaboraí 2004 - Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/10/2015, às folhas 155/158, do livro nº 5681, ato nº 047 no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Capital-RJ e Registrada sob nº 02, em 29/10/2015, na matrícula nº 42.541, fichas 001, 002 e 003. A Escrivane<sup>te</sup> *Lívia Carvalho de Oliveira* (Karolline Borges da Silva - Mat. 94/17.997 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião* - Mat. 90/137 da CGJ/RJ.

*Karolline Borges da Silva*  
Escrivente  
Mat. 94/17997

**INDICAÇÃO:** O imóvel acima descrito foi dado em primeira e especial hipoteca, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília-DF, conforme contrato nº 8.7877.0068626-0, datado de 09/11/2016, de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Almeria Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - conforme registro nº 07, em 03/04/2017 na mesma matrícula nº 42.541 (Incorporação). Itaboraí, 01/12/2017.

*Lívia Carvalho de Oliveira*  
Técnica de Substituto  
Mat. 94/15263

**Av. 01 - Mat. 49.440 em 01/12/2017 - Prot. 97.130 em 10/11/2017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.0180392-8, assinado pelas partes contratantes em 23/08/2017, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, 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. 42.541, conforme item 1.7, uma vez que o credor dá a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados:Portaria 2684/2016: lei 3761 - mútua e acoterj: R\$ 14,44; valor do ato: R\$ 95,10; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 6,85; lei 713/83 (20%): R\$

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

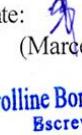
Continuação da Matrícula

19,02; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,75; lei 111/06 (5%) R\$ 4,75; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,80; PMCMV R\$ 1,90; totalizando: R\$ 150,61. A Escrevente:  (Karolline Borges da Silva - Mat. 94/17.997 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO: ECFS 71329 APU

*Liaiana Cesarina Cipriopheri Peixoto*  
Tabelia Substituta  
Mat. 94/6256

**Karolline Borges da Silva**  
Escrevente  
Mat. 94/17997

**R. 02 - Mat. 49.440 em 01/12/2017 - Prot. 97.130 em 10/11/2017 - COMPRA E VENDA -**  
Certifico que, conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.0180392-8, assinado pelas partes contratantes em 23/08/2017, apresentado para registro em duas vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **WAGNER DA SILVA LEONARDO**, brasileiro, nascido em 20/09/1974, solteiro, agente administrativo, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 05502653864, expedida pelo DETRAN/RJ, em 12/02/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.842.227-81, residente e domiciliado à Rua Ouseley, 702, apartamento 307, Coelho Neto, Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 78.762,37 (setenta e oito mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta e sete centavos), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 4.017,63 (quatro mil, dezessete reais e sessenta e três centavos), através de recursos próprios; R\$ 42.220,00 (quarenta e dois mil, duzentos e vinte reais), através do desconto complemento concedido pelo FGTS; Valor da Compra e Venda do Terreno: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de: R\$ 6.715,82 (seis mil, setecentos e quinze reais e oitenta e dois centavos); Valor Global de Venda: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Foi apresentada a Certidão de Não Incidência de ITBI, Declaração nº 495/2017 em 16/10/2017. Com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156017120138148, datada de 01/12/2017, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 7cd6. e366. 606a. 8a10. c7ff. 3b39. fb09. 8d70. 8166. 17ac, datada de 01/12/2017, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016; lei 3761 - mútua e acoterj: R\$ 14,44; valor do ato R\$ 1.458,55; art. 183 (LRP) prenotaçao - tabela 5.4.3 R\$ 6,85; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 40,81; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,03; distribuição R\$ 65,45; lei 713/83 (20%) R\$ 302,92; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,71; lei 111/06 (5%) R\$ 75,71; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,56; PMCMV R\$ 29,37; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,38; totalizando: R\$ 2.145,78. A Escrevente:  (Karolline Borges da Silva - Mat. 94/17.997 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECFS 71330 TQO

*Liaiana Cesarina Cipriopheri Peixoto*  
Tabelia Substituta  
Mat. 94/6256

**Karolline Borges da Silva**  
Escrevente  
Mat. 94/17997

**R. 03 - Mat. 49.440 em 01/12/2017 - Prot. 97.130 em 10/11/2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Certifico que, Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.0180392-8, assinado pelas partes contratantes em 23/08/2017; 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; 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\$ 78.762,37 (setenta e oito mil, setecentos e sessenta e dois reais e trinta e sete centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais); 7- Valor do Imóvel para Fins de Leilão Público: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais); 8- Prazo total em meses: construção/legalização: 29, de amortização de 360 (trezentos e sessenta); 9- Taxa de

Continuação da Matrícula na ficha nº. 29

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Validé aqui  
este documento

Validé este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

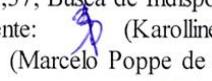
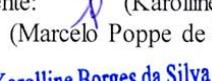
N.º 49440  
CNM nº. 088971.2.0049440-12

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

CNM: 088971.2.0049440-12

MATRÍCULA  
49.440

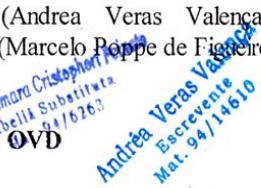
FICHA  
02

juros % (a.a): nominal: 4,5000; efetiva: 4,5939; 10- Encargos Financeiros: De acordo com o item 5; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: prestação mensal inicial (a+j) R\$ 399,07; taxa de administração: R\$ 0,00; seguro: R\$ 28,44; total: R\$ 427,51; 11- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 23/09/2017; 12- Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com item 6.3; 13- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 2.564,73, Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.435,27; Composição de Renda Inicial para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Wagner da Silva Leonardo, Comprovada: R\$ 1.447,79, Não Comprovada: R\$ 0,00; Composição de Renda para Cobertura Securitária - Devedor: Wagner da Silva Leonardo - 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. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156017120138148, datada de 01/12/2017, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 7cd6. e366. 606a. 8a10. c7ff. 3b39. fb09. 8d70. 8166. 17ac, datada de 01/12/2017, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: lei 3761 - mútua e acoterj: R\$ 14,44; valor do ato R\$ 1.458,55; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 6,85; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 40,81; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,03; distribuição R\$ 65,45; lei 713/83 (20%) R\$ 302,92; lei 4664/05 (5%) R\$ 75,71; lei 111/06 (5%) R\$ 75,71; lei 6281/12 (4%) R\$ 60,56; PMCMV R\$ 29,37; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,38; totalizando: R\$ 2.145,78. A Escrivente:  (Karolline Borges da Silva - Mat. 94/17.997 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECFS 71331 MYH

Karolline Borges da Silva  
Escrivente  
Mat. 94/17997

Assinatura do Escrivente - Prot. nº 98920 em 13/04/18

**Av. 4 - Mat. 49440 em 30/05/2018 - Prot. 98920 em 13/04/2018 - CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM** - Conforme Escritura Pública de Instituição de Servidão de Passagem, datada de 13/04/2018, lavrada às folhas 025/065, do Livro nº 693, ato nº 013, do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, RJ, e Escritura Pública de Declaratória de Rerratificação e Aditamento, datada de 21/05/2018, lavrada às folhas 078/111, do Livro nº 693, ato nº 019, documentos estes que ficarão arquivados neste Registro Imobiliário como parte integrante desta, sob o número do protocolo acima, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula é beneficiado com uma servidão convencional, perpétua e definitiva, instituída sobre uma área de 1.000,10 m<sup>2</sup>, do imóvel objeto da matrícula nº 48.518, conforme registro nº 02, destinada a passagem de rede de drenagem. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 97,89; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,05; lei 713/83 (20%): R\$ 19,57; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,89; lei 111/06 (5%) R\$ 14,89; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,91; PMCMV R\$ 1,95; totalizando: R\$ 133,15. A Escrivente:  (Andreia Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 72503 0VD

Andréia Veras Valença  
Escrivente  
Mat. 94/14610

**Av. 05 - Mat. 49.440 em 21/05/2019 - Prot. 103.382 em 03/05/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA DE CONSTRUÇÃO** - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, arquivado sob o protocolo acima mencionado, averba-se a INDICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO, averbada sob nº 08, em 21/05/2019 na matrícula nº 42.541 (Incorporação),

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**Saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

CNM: 088971.2.0049440-12

Continuação da Matrícula

constante de: Apartamento de uso residencial, com a área privativa de 43,95m<sup>2</sup>, área comum coberta 4,47m<sup>2</sup> e equipamentos cobertos (comum) de 0,5496m<sup>2</sup>, totalizando 48,9696m<sup>2</sup>, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, cadastrado sob nº. 195192 inscrição predial nº. 60557 e averbado desde 11/04/2019 habite-se nº 062/2019 de 05/04/2019. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. 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).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: ECWM 04673 IGG

Av. 6 - Mat. 49440 em 27/05/2019 - Prot. 103.208 em 24/04/2019 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento datado de 15/04/2019, apresentado pela proprietária e incorporadora, que ficará arquivado sob o protocolo acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula a INDICAÇÃO DO REGISTRO DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ, registrada sob nº 09, em 27/05/2019, na matrícula nº. 42.541. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2358/2018: Isento. 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).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: ECWM 05061 HIR

Av. 7 - Mat. 49440 em 29/05/2019 - Prot. 103.209 em 24/04/2019 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, Alneria Empreendimentos Imobiliários Ltda, datado de 15/04/2019, juntamente com: Instrumento Particular de Convenção e demais documentos necessários, os quais ficarão arquivados sob o número do acima mencionado, no processo da incorporação imobiliária, averba-se nesta matrícula para que fique constando o REGISTRO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO CONQUISTA ITABORAÍ, sob nº 2.012 - Fichas 001 à 046 (Auxiliar), em data de 29/05/2019. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2358/2018: valor do ato R\$ 16,89; art. 183 (LRP) prenhação - tabela 5.4.3 R\$ 0,06; lei 3217/99 (20%) R\$ 3,37; lei 4664/05 (5%) R\$ 0,84; lei 111/95 (5%) R\$ 0,84; lei 6281/12 (4%) R\$ 0,67; PMCMV R\$ 0,33; totalizando: R\$ 23,00. 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).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat.: 94/14610

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

SELO: EDAC 05474 CQW

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 350713 em 33/06/23.

Av. 08 - Matrícula 49.440, em 10/11/2023 - Prot. 119.041, em 13/06/2023 - 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. 49440 **foi renumerada para CNM nº 088971.2.0049440-12**. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

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

Andréa Veras Valença  
Tabelião Substituto  
Mat.: 94/14610

SELO: EEPS 82180 PVB

Av. 09 - CNM nº 088971.2.0049440-12 em 10/11/2023 - Prot. 119.041 em 13/06/2023 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS - Conforme o Ofício nº. 383751/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF em

Continuação da Matrícula na ficha nº. 003

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

**CNM nº. 088971.2.0049440-12**

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

CNM: 088971.2.0049440-12

MATRÍCULA

-----

FICHA

3

Continuação do CNM de nº. 088971.2.0049440-12

06/07/2023, e assinado de forma digital pela Gerente Flavia Andrade Bezerra de Melo 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 Wagner da Silva Leonardo, a saber: 1- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 225099/2023, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Wagner da Silva Leonardo, à saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 225099/2023, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, datado de 19/07/2023, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por carta AR/MP, a primeira: código BR 70484914 5 BR, Destinatário: Wagner da Silva Leonardo; Endereço: Avenida Flavio Vasconcelos 0 Ap 404 Bl 13 - Conquista Esperança, CEP: 24802-245 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Resultado: Motivo da Devolução: Mudou-se. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 2- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 225097/2023, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, em 19/07/2023, foram procedidas diligências no seguinte endereço: Apartamento nº 404, Bloco nº 13 do condomínio Conquista Itaboraí, situado na Avenida Flavio Vasconcelos, lote 01 da quadra 08 do loteamento Viver Melhor Itaboraí, em Venda das Pedras, Itaboraí/RJ, a saber: 1) - "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 225097/2023, datado de 19/07/2023, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 51844, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a saber: 1)- Deixando de Notificar o Sr. WAGNER DA SILVA LEONARDO, pois o endereço indicado para a Notificação, atualmente por notório saber, situa-se em área de alta periculosidade, dominada pela ação de traficantes, com criminosos transitando e portando, de forma ostensiva, armas de fogo, razão pela qual deixei de proceder sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se, em lugar inacessível. Itaboraí, 01 de Agosto de 2023. Escrevente Notificador: Marcos Paulo da Costa Silva - Matrícula 94/15197. (a) Marcos Paulo da Costa Silva.". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 01/08/2023; 3- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 225100/2023, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Wagner da Silva Leonardo, à saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 225100/2023, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, datado de 19/07/2023, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCJ/RJ, foi encaminhada a notificação por carta AR/MP, Código BR 70484913 1 BR, Destinatário: Wagner da Silva Leonardo; Endereço: Rua Ouseley 702 Apto. 307 Coelho Neto, CEP: 21530170 - Rio de Janeiro/RJ; Unidade de Entrega: CDD Rocha Miranda; Resultado: Tentativas de Entrega: 1ª) 27/07/23 14:57h, 2ª) 31/07/23 16:11h, 3ª) 02/08/23 13:12h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 4- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 225098/2023, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos/RJ, em 19/07/2023, foram procedidas diligências no seguinte endereço: Rua Ouseley, 702 Apto. 307, Coelho Neto, Rio de Janeiro/RJ, a saber: 1) - "Certifico que a presente notificação, 1152409, deixou de ser entregue no (a) Rua Ouseley 702 AP 307 / Coelho Neto / Rio de Janeiro/RJ, em 08/08/2023 às 16:00h ao (a) destinatário (a) WAGNER DA SILVA LEONARDO, em virtude de estar ausente no endereço indicado após três diligências, em dias e horários diversos - Diligências procedidas: 3 - 1ª - Negativa em: 27/07/2023 - 09:50 em virtude de estar ausente no endereço indicado; 2ª - Negativa em: 01/08/2023 - 13:00 em virtude de estar ausente no endereço indicado. Responsável pela Notificação - Jailson Santos de Mendonça. Rio de Janeiro, 09 de agosto de 2023. CTPS: 74404 Ass: (a) Jailson Santos de Mendonça.". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 09/08/2023; 5-

continua no verso...

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**Saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

Continuação da Matrícula

CNM: 088971.2.0049440-12

Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 243859/2023, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Wagner da Silva Leonardo, à saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 243859/2023, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, datado de 26/09/2023, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por carta AR/MP, Código BR 70485936 3 BR, Destinatário: Wagner da Silva Leonardo; Endereço: Avenida Flávio Vasconcelos 0, Ap 404 Bl 13 - Conquista Esperança, CEP: 24802-165 - Itaboraí/RJ; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Resultado: Tentativas de Entrega: 1ª) 27/09/23 15:40h, 2ª) 28/09/23 15:33h, 3ª) 29/09/23 15:25h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 6- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 243858/2023, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Wagner da Silva Leonardo, à saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº. 243858/2023, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ, datado de 26/09/2023, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNCGJ/RJ, foi encaminhada a notificação por carta AR/MP, Código BR 70485935 0 BR, Destinatário: Wagner da Silva Leonardo; Endereço: Rua Ouseley 702 Apartamento 307 Coelho Neto, CEP: 21530-170 - Rio de Janeiro/RJ; Unidade de Entrega: CDD Rocha Miranda; Resultado: Tentativas de Entrega: 1ª) 28/09/23 15:52h, 2ª) 02/10/23 16:10h, 3ª) 04/10/23 17:04h; Motivo da Devolução: Ausente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 7- Conforme Ofício Eletrônico/RGI nº. 243857/2023, expedido pelo Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ, em 26/09/2023, foram procedidas diligências no seguinte endereço: Rua Ouseley, 702, Apto. 307, Coelho Neto, Rio de Janeiro/RJ, a saber: "Certifico que a presente notificação, AAA1411734, foi entregue no (a) Rua Ouseley 702 APT 307 / Coelho Neto/Rio de Janeiro/RJ, em 09/10/2023 às 13:45h ao (a) cidadão (ã) que se apresentou como sendo o (a) destinatário (a) WAGNER DA SILVA LEONARDO (037842227-81/CPF), onde recebeu e não exarou o ciente, após ter se identificado. Responsável pela Notificação.- Marco Aurélio Cunha Faria. CTPS: 37687 Série: 102 - RJ. Ass.: (a) Marco Aurélio Cunha Faria. Eu Oficiala/Substituto (a) assino: (a) Paulo César A. dos Santos. (Paulo César A. dos Santos - CTPS nº 26122/024 RJ). Rio de Janeiro, 17 de outubro de 2023.". Consequentemente, a notificação foi de resultado "POSITIVO", conforme comprova a certidão datada de 17/10/2023, 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. 1952/2022: valor do ato R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenوتا - tabela 5.4.3 R\$ 27,83; Alien Fiduciária - Intimação: R\$ 85,78; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 22,44; Selo de Fiscalização: R\$ 4,96; lei 3217/99 (20%) R\$ 54,86; lei 4664/05 (5%) R\$ 13,71; lei 111/06 (5%) R\$ 13,71; lei 6281/12 (4%) R\$ 10,97; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 13,71; PMCMV R\$ 5,46; Totalizando: R\$ 391,67. A Escrevente: (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Tabelária Substituta  
Mat.: 94/14610

Karine Ferreira da Costa Roza  
Escrevente  
Mat. 94/21718

SELO: EEPS 82181 UGS

APRESENTAÇÃO TÍTULO - Prot. Nº 121.852 em 21/02/2024

**Av. 10 - CNM nº. 088971.2.0049440-12 em 21/03/2024 - Prot. 121.852 em 21/02/2024 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 383751/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, em 08/02/2024 e 14/02/2024, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 00054/2024, no valor de R\$ 3.240,56, paga na Caixa Econômica Federal em 07/02/2024, averba-se, com base na averbação acima de nº. 09, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta CNM nº. 088971.2.0049440-12 em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 129.254,58 (cento e vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e oito 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 2690/2023: Valor do ato: R\$ 663,06; art. 183 (LRP) prenوتا - tabela 05.4.3:

Continuação da Matrícula na ficha nº \_\_\_\_\_

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valida aqui  
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

**CNM nº. 088971.2.0049440-12**

**N.º**

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

CNM: 088971.2.0049440-12

4

**Continuação do CNM de nº. 088971.2.0049440-12**

R\$ 14,57; Selo de Fiscalização: R\$ 3,88; lei 3217/99 (20%): R\$ 135,53; lei 4664/05 (5%) R\$ 33,88; lei 111/06 (5%) R\$ 33,88; lei 6281/12 (6%) R\$ 27,10; PMCMV R\$ 13,55; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 33,88; Totalizando: R\$ 972,89. 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

**SELO: EAST 93270 YQP**

Av. 11 - CNM nº. 088971.2.0049440-12 em 21/03/2024 - Prot. 121.852 em 21/02/2024 - **LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 383751/2023 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal, em 08/02/2024 e 14/02/2024, respectivamente, respectivamente, averba-se nesta CNM nº. 088971.2.0049440-12 o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da consolidação da propriedade averbada sob o nº. 10, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 da CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Valor do ato: R\$ 663,06; art. 183 (LRP) prenótação - tabela 05.4.3: R\$ 14,57; Selo de Fiscalização: R\$ 3,88; lei 3217/99 (20%): R\$ 135,53; lei 4664/05 (5%) R\$ 33,88; lei 111/06 (5%) R\$ 33,88; lei 6281/12 (6%) R\$ 27,10; PMCMV R\$ 13,55; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 33,88; Totalizando: R\$ 972,89. 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

**SELO: EAST 93271 YMO**



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SSM2C-AJFEC-DJN59-F59KP>

## 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. 411, § 3º, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, como certidão de inteiro teor, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0049440-12, 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 um dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro (21/03/2024)** às **16:42:08**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Lisiâne Camara Cristophori Peixoto, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/6263 na CGJ/RJ, 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 2690/2023 da CGJ/RJ) |                  |
|---|------------------|
| Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato                  | R\$98,00         |
| Lei nº 3.217/99 - 20%                         | R\$19,60         |
| Lei nº 4.664/05 - 5%                          | R\$4,90          |
| Lei nº 111/06 - 5%                            | R\$4,90          |
| Lei nº 6.281/12 - 4%                          | R\$5,88          |
| Lei nº 6.370/12 - 2%                          | R\$1,96          |
| ISS - 5%                                      | R\$4,90          |
| Selo de Fisc.                                 | R\$2,59          |
| <b>Valor Total</b>                            | <b>R\$142,73</b> |

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



EAST 94751 QIE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/>