



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

CNM nº. 088971.2.0056132-15
56132

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

CNM: 088971.2.0056132-15
56132 1

Itaboraí, 13 de Janeiro de 2023

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 18 da QUADRA "D", integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, na qual será construída a unidade identificada por CASA nº 18, com a área de 45,25m2, em pavimento único, composta de sala de estar/tv, dois quartos, sendo um com suíte, cozinha, banheiro social com espaço de varanda e lavanderia. A área privativa (exclusiva): coberta de 45,25m2 e descoberta de 104,75m2, total de: 150,00m2, área de uso comum de 68,0219m2, totalizando 218,0219m2. Descrição da área privativa (exclusiva): Com 150,00m2, medindo e confrontando: 7,50m pela frente com a Alameda "02"; 7,50m pelos fundos com a Unidade 11, deste Condomínio; 20,00m pelo lado direito com a Unidade 19, deste Condomínio; e 20,00m pelo lado esquerdo com a Unidade 17, deste Condomínio - Memorial de Incorporação de Condomínio, arquivado sob o protocolo nº 106.637 e registrado sob o nº 01, em 27/05/2020, na matrícula nº 49.133, revalidado conforme averbação de nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133, nos termos da Lei nº 4.591/64, Lei nº 4.864/65 e Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 13.274/2016 - Programa Minha Casa Minha Vida - Faixa 02, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, através do Processo nº SF-13459/2012 em 06/09/2018. **Proprietária:** RESIDENCIAL NOVA ITABORAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede à Avenida Vinte e Dois de Maio (lado ímpar), s/nº (Código Loteamento 1029 - José M. Ferreira (Rua Valda)), Outeiro das Pedras, Itaboraí - RJ e inscrita no CNPJ nº 26.833.946/0001-22. **Forma de Aquisição e Registro anterior:** Os imóveis identificados por Áreas 01-A, 02-A, 03-A e 04-A, foram adquiridas de Residencial Terra Nova Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/02/2017, às folhas 153/154 do livro nº 682, ato 77 do Cartório do Segundo Ofício de Justiça de Itaboraí, registradas sob nº 03, em 03/05/2017, nas matrículas nºs 42.059, 42.060, 42.061 e 42.062, os quais foram lembrados originando a Área Remembrada 01, matriculada sob nº 49.054, da qual foi desmembrada a Área 01-G, objeto da incorporação imobiliária, matriculada sob nº 49.133. **Incorporadora e Construtora:** REALIZA CONSTRUTORA LTDA, com sede à Avenida Rondon Pacheco, nº 2.371, Bairro Lidice, Uberlândia - MG e inscrita no CNPJ/MF nº 16.991.176/0001-92, nos termos do Instrumento Público de Mandado, lavrada em 30/08/2019, às folhas 110, do livro nº 2144-P, no Cartório do Primeiro Ofício de Notas da Comarca de Uberlândia - MG, conforme o artigo 31, §1º da Lei nº 4591/64. Patrimônio de Afetação, averbado sob nº 02, em 27/05/2020, na mesma matrícula nº 49.133; Alteração da denominação do Condomínio, averbada sob nº 03, em 27/05/2021; Atualização das certidões, artigo 33 da Lei nº 4591/64, averbada sob nº 04, em 12/01/2022, na mesma matrícula nº 49.133. **Constituição de Serviência para Passagem de Águas Pluviais** (IMÓVEL DOMINANTE), que o imóvel objeto da incorporação é beneficiado por uma constituição de serviência que será utilizada para a drenagem de deságue de águas pluviais, constituída conforme o registro nº 04, em 28/01/2022, na matrícula nº 49.132, referente ao imóvel caracterizado por área de terras, com a superfície de 70.223,06m2, identificada por Área 01-F, de propriedade da mesma Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. **A unidade objeto desta matrícula foi dada em primeira e especial hipoteca, transferível a terceiros,** à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no dia 13 de Janeiro de 2023.

Continua no verso...

Assinado eletronicamente
por
Liliane Camargo
Pacheco
Matrícula nº 49.133



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

Continuação da Matrícula 56132

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

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 117.780 em 01/02/23

Luiz Carlos Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat. 94/16263

Renata Brasil Paranhos
Escrevente
Mat. 94/15504

Av. 01 - Mat. 56.132 em 03/03/2023 - Prot. 117.780 em 01/02/2023 - 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 8.7877.1559238-0, assinado pelas partes contratantes em 07/12/2022, 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 credoradã a dívida como quitada. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/2022: valor do ato R\$ 138,25; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 22,44; lei 3217/99 (20%) R\$ 32,13; lei 4664/05 (5%) R\$ 8,03; lei 111/06 (5%) R\$ 8,03; lei 6281/12 (4%) R\$ 6,42; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 8,03; PMCMV R\$ 2,76; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; totalizando: R\$ 234,04. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* (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

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

SELO: EEKM 50314 TAB

R. 02 - Mat. 56.132 em 03/03/2023 - Prot. 117.780 em 01/02/2023 - 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 8.7877.1559238-0, assinado pelas partes contratantes em 07/12/2022, apresentado para registro em quatro vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **DELICIO BRAGA LOBATO**, brasileiro, nascido em 09/05/1983, solteiro, vendedor, portador de Carteira de Identidade nº 30.931.684-2, expedida por DETRAN/RJ em 15/04/2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 779.224.502-06, residente e domiciliado na Rua Genésio Batista Ribeiro, 34, quadra 66, Ampliação, Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$ 174.399,60 (cento e setenta e quatro mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 98.059,43 (noventa e oito mil, cinquenta e nove reais e quarenta e três centavos), através do financiamento concedido pela Caixa; R\$ 35.100,17 (trinta e cinco mil, cem reais e dezessete centavos), através do valor dos recursos próprios; R\$ 0,00 (zero), através do valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 41.240,00 (quarenta e um mil, duzentos e quarenta reais), através do

Continuação da Matrícula na ficha nº 002



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

CNM nº. 088971.2.0056132-15
Nº 56132

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

MATRÍCULA: 088971.2.0056132-15
56132 2

Continuação da matrícula de nº 56132

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 025/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda de Itaboraí/RJ, em 23/01/2023. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 01560.23.02.03.41.539, 01560.23.02.03.46.559, datadas de 03/02/2023, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 3e46. 5d47. 804f. fdb9. 11ae. b584. 0f8b. 2f8e. 3837.9808; a15c. 39d1. 1b28. 16bb. 56af. 78b0. 39e9. d06f. 70ee. 3e74, datadas de 03/02/2023, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/20202: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; distribuição: R\$ 107,73; distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 52,96; PMCMV R\$ 21,38; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 44,88; Guias/PMI R\$ 20,01; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; totalizando: R\$ 1.272,89. A Escrevente: *Andréa Veras Valença* (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ - CPF nº 124.927.587-37). Oficial do Registro: *Jose Luiz Coutinho da Silva* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat.: 94/14610

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

SELO: EEKM 50315 HJJ

R. 03 - Mat. 56.132 em 03/03/2023 - Prot. 117.780 em 01/02/2023 - **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 8.7877.1559238-0, assinado pelas partes contratantes em 07/12/2022, 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; 5.1- Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 98.059,43 (noventa e oito mil, cinquenta e nove reais e três centavos); 6- Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 194.400,00 (cento e noventa e quatro mil e quatrocentos reais); 7- Prazo total: 7.1- Construção/legalização: 22 meses; 7.2- Carência: 0 meses; 7.3- Amortização: 360 meses; 8- Taxa de juros % (a.a.): nominal: 4,5000; efetiva: 4,5939; 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\$ 496,85; 9.1.3- Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; 9.1.4- Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 31,13; 9.1.5- Total: R\$ 527,98; 10- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 09/01/2023; 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\$ 13.770,96; Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Delcio Braga Lobato, Comprovada: R\$ 0,00; Não Comprovada: R\$ 2.000,00; Composição de Renda para Fins de Cobertura Securitária - Devedor: Delcio Braga Lobato, 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 01560.23.02.03.41.539, 01560.23.02.03.46.559, datadas de 03/02/2023, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de

Continua no verso...



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

Continuação da Matrícula 56132

Bens, consulta código hash: 3e46. 5d47. 804f. fdb9. 11ae. b584. 0f8b. 2f8e. 3837.9808; a15c. 39d1. 1b28. 16bb. 56af. 78b0. 39e9. d06f. 70ee. 3e74, datadas de 03/02/2023, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 1952/20202: valor do ato R\$ 987,47; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 4,64; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009: R\$ 28,07; distribuição: R\$ 107,73; distribuição por pessoa R\$ 2,44; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 52,96; PMCMV R\$ 21,38; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST R\$ 44,88; Guias/PMI R\$ 20,01; Selo de Fiscalização R\$ 3,31; totalizando: R\$ 1.272,89. 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

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

SELO: EEKM 50316 BZH

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

Av. 04 - Matrícula 56.132 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - RENUMERAÇÃO DA MATRÍCULA - CNM - Conforme Provimento CNJ nº 143/2023, artigo 2º, parágrafo único, é procedida a presente averbação para constar que esta matrícula de nº. 56.132 foi renumerada para CNM nº. 088971.2.0056132-15. Emolumentos e custas: Isento - Provimento CNJ 143/2023, artigo 2º, parágrafo único. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (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 Veras Valença
Tabelião Substituto
Mat. 94/14610

SELO: EAES 39856 AWS

Av. 05 - CNM nº 088971.2.0055179-61 em 05/09/2024 - Prot. 123.384 em 03/07/2024 - AVERBAÇÃO INDICATIVA - CONSTRUÇÃO - Conforme requerimento apresentado pela incorporadora e construtora Realiza Construtora Ltda., datado de 03/07/2024, foi averbada a construção do imóvel objeto desta matrícula, sob o nº. 208 na matrícula CNM nº. 088971.2.0049133-60 (Incorporação), da unidade residencial identificada por **FRAÇÃO 18 da QUADRA D**, cadastrado sob nº. 205736, com área exclusiva: 150,00m2; área comum da fração: 68,0219m2; área total: 218,0219m2; área construída privativa: 51,60m2; área construída comum: 0,6837m2; área construída total: 52,2837m2; inscrição predial nº. 67896, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí, averbado desde 05/08/2024, e Habite-se nº 157/2024 - Certificado de Conclusão de Obras, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo da Prefeitura de Itaboraí/RJ em 16/07/2024. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 2690/2023: Isento. O Escrevente: *Moisés Antas de Abreu* (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

SELO: EAES 39857 FEP

Andréa Veras Valença
Tabelião Substituto
Mat. 94/14610

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

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

Av. 06 - CNM nº. 088971.2.0056132-15 em 01/06/2026 - Prot. 128.417 em 01/10/2025 - RESULTADO DE DILIGÊNCIAS E EDITAL DE INTIMAÇÕES - Conforme o Ofício nº. 632436/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora fiduciária Caixa Econômica Federal em 04/11/2025 e 17/03/2026, assinados 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

Continuação da Matrícula na ficha nº.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056132-15

FICHA

03

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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 Delcio Braga Lobato, a saber: **1-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 277190/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Delcio Braga Lobato, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 277190/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 165 177 BR; Destinatário: Delcio Braga Lobato; Endereço: Rua Trinta e Sete, nº 1, Ampliação, Itaboraí/RJ CEP 24808-260; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí/RJ; Motivo de devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **2-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 277195/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Delcio Braga Lobato, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 277195/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 165 194 BR; Destinatário: Delcio Braga Lobato; Endereço: Rua Genésio Batista Ribeiro, nº 34, Ampliação, Itaboraí/RJ CEP 24808-008; Unidade de Entrega: CDD Itaboraí; Motivo de devolução: Mudou-se. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; **3-** Conforme Ofício Eletrônico nº. 277189/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/11/2025, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Trinta e Sete, nº 1, Ampliação, Itaboraí/RJ 24808-260 / Casa 18 da Quadra D do Condomínio Residencial Reserva dos Pássaros, Estrada Pública Variante da Estrada Ademar Ferreira Torres, Caluge, Itaboraí/RJ 24808-532 / Rua Genésio Batista Ribeiro, nº 34, Quadra 66, Ampliação, Itaboraí/RJ 24808-008, 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 277189/2025, datado de 10/11/2025, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54284, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências nos endereços mencionados no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, a saber: **1)** - No dia 18/11/2025 às 11h10min, cheguei no **primeiro** endereço indicado ou seja, "CASA 18 DA QUADRA D DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DOS PÁSSAROS, ESTRADA PÚBLICA VARIANTE DA ESTRADA ADEMAR FERREIRA TORRES, EM CALUGE, ITABORAÍ, RJ 24808532", sendo recebido pela Sra. Jessica (Porteira), com as seguintes características física; Aproximadamente 40 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos claros, a qual informou que o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; **2)** - No dia 27/11/2025 às 10h43min, cheguei no **segundo** endereço indicado ou seja, "RUA GENÉSIO BATISTA RIBEIRO, 34, QUADRA 66, AMPLIAÇÃO, ITABORAÍ, RJ 24808-008", sendo recebido pela Sra. Marlene (Moradora atual), com as seguintes características física; Aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo médio, olhos escuros, a qual informou que o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; **3)** - No dia 27/11/2025 às 16h10min, cheguei nas proximidades do **terceiro** endereço indicado; Deixando de Notificar o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, em razão do **terceiro** endereço fornecido, ou seja, "RUA TRINTA E SETE NR 1 AMPLIACAO ITABORAI RJ 24808260", não tendo sido encontrado o "Nº 1", na referida, "RUA TRINTA E SETE NR 1 AMPLIACAO ITABORAI RJ"; Impossibilitando assim que seja procedida a Notificação; Itaboraí, 27 de Novembro de 2025. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

REGISTRO DE IMÓVEIS Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ Cartório do 2º Ofício de Justiça		REGISTRO GERAL LIVRO 2 MATRÍCULA ELETRÔNICA
CNM 088971.2.0056132-15	FICHA 03-V	
Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 27/11/2025; 4- Conforme Ofício Eletrônico nº. 277192/2025, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Delcio Braga Lobato, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 277192/2025, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 10/11/2025, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 165 185 BR; Destinatário: Delcio Braga Lobato; Endereço: Cond Res Reserva dos Pássaros, Estrada Ademair Ferreira Torres, S/N, Casa 18 da Quadra D, Caluge, Itaboraí/RJ CEP 24808-532; Unidade de Entrega: AC Itaboraí/RJ; Motivo de devolução: Não Procurado. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 5- Conforme Ofício Eletrônico nº. 317533/2026, intimação encaminhada por CARTA AR/MP, "via correios", com finalidade de notificar o devedor fiduciante Delcio Braga Lobato, a saber: "RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO - CORREIOS" - Em atendimento ao requerido pela credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através do Ofício nº. 317533/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 25/03/2026, nos termos do artigo 1.453, §2º, do CNECJ/RJ, foi encaminhada a notificação por Carta AR/MP, Código BN 580 177 144 BR; Destinatário: Delcio Braga Lobato; Endereço: Rua Trinta e Sete, nº 34, Ampliação, Itaboraí/RJ CEP 24808-260; Unidade de Entrega: AC Itaboraí/RJ; Motivo de devolução: Endereço insuficiente. Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO"; 6- Conforme Ofício Eletrônico nº. 317531/2026, expedido pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça de Itaboraí/RJ em 25/03/2026, foi procedida diligência no(s) seguinte(s) endereço(s): Rua Trinta e Sete, nº 34, Ampliação, Itaboraí/RJ 24808-260, 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 317531/2026, datado de 25/03/2026, protocolado neste Registro de Títulos e Documentos sob o nº 54628, para dar cumprimento ao solicitado pela Caixa Econômica Federal - CEF, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, foram procedidas diligências no endereço mencionado no ofício, com a finalidade de Notificar o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, a saber: 1) - No dia 08/04/2026 às 10h46min, cheguei no endereço indicado, porém não encontrei o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, sendo assim, deixei na caixa do correio, um aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) - No dia 14/04/2026 às 10h33min, retornei ao endereço indicado, porém novamente não encontrei o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, sendo assim, deixei na caixa do correio, um novo aviso da Notificação para o comparecimento do Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 3) - No dia 27/04/2026 às 10h26min, retornei ao endereço indicado pela terceira vez, sendo recebido pela Sra. Suzi (Moradora atual), com as seguintes características físicas; Aproximadamente 30 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo médio, olhos escuros, o qual informou que o Sr. DELCIO BRAGA LOBATO, é desconhecido no local, estando em lugar ignorado não sabido. Itaboraí, 27 de Abril de 2026. Escrevente Notificador: (a) Pedro Lucas Nevis Mariano - Escrevente Notificador - Matrícula 94/23133". Consequentemente, a notificação foi de resultado "NEGATIVO", conforme comprova a certidão datada de 27/04/2026; 7- O resultado da intimação por Edital nos termos do artigo 15 do mesmo Provimento: ao devedor fiduciante Delcio Braga Lobato, sendo procedidas as publicações nº. 1855/2026 em 06/05/2026; nº. 1856/2026 em 07/05/2026; e nº. 1857/2026 em 08/05/2026, todas do sítio www.registrodeimoveis.org.br. Consequentemente, a notificação foi de resultado "<u>POSITIVO</u>", sendo que o referido devedor fiduciante não compareceu neste Registro no prazo legal para satisfazer o pagamento do respectivo débito. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 516/2026: Valor do ato R\$ 228,01; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 36,89; Alien. Fiduciária - Intimação Pessoa: R\$ 53,06;		



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056132-15

FICHA

04

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Alien. Fiduciária - Expedição de Edital: R\$ 53,06; Guias/DOI/ONR/COAF/DIST: R\$ 29,74; Selo de Fiscalização: R\$ 6,54; lei 3217/99 (20%) R\$ 80,15; lei 4664/05 (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: EFCY 38112 LUP.** 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. 07 - CNM n.º 088971.2.0056132-15 em 03/08/2026 - Prot. 131.783 em 17/07/2026 - 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 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 205736-001, 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: EFDP 91296 QEM.** 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. - - - - -

Av. 08 - CNM n.º 088971.2.0056132-15 em 03/08/2026 - Prot. 131.783 em 17/07/2026 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº 632436/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 16/07/2026, e a Certidão de Quitação do ITBI guia n.º 01231/2026, no valor de R\$ 5.129,00, pago na Caixa Econômica Federal em 08/07/2026, 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 ECONOMICA 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\$ 204.756,17 (duzentos e quatro mil e setecentos e cinquenta e seis reais e dezessete 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\$ 711,95; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 18,45; Selo de Fiscalização: R\$ 4,91; lei 3217/99 (20%) R\$ 146,08; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 62,08; lei 111/06 (8,5%) R\$ 62,08; lei 6281/12 (6%) R\$ 43,83; FUNPGALERJ (1%): R\$ 7,30; FUNPGT (1%): R\$ 7,30; FUNDAC (1%): R\$ 7,30; PMCMV R\$ 14,59; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 36,51; Totalizando: R\$ 1.122,38. **SELO: EFDP 91297 ZBV.** 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. - - - - -

Av. 09 - CNM n.º 088971.2.0056132-15 em 03/08/2026 - Prot. 131.783 em 17/07/2026 - LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº 632436/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedidos pela credora Caixa Econômica Federal em 16/07/2026, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o n.º 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade 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 CNECJ/RJ. Emolumentos e

CONTINUA NO VERSO



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFK8J-P99SB-KL3AQ-XSCX7>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0056132-15

FICHA

04-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

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\$ 4,90; lei 3217/99 (20%) R\$ 171,61; lei 4664/05 (8,5%) R\$ 72,93; lei 111/06 (8,5%) R\$ 72,93; lei 6281/12 (6%) R\$ 51,47; FUNPGALERJ (1%): R\$ 8,58; FUNPGT (1%): R\$ 8,58; FUNDAC (1%): R\$ 8,58; PMCMV R\$ 17,16; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) R\$ 42,90; Totalizando: R\$ 1.317,70. **SELO: EFDP 91298 POV.** Assinado digitalmente por Ana Clara Barreto de Sousa, Escrevente, 94/26333. A Oficial Substituta: Andrea Veras Valença - Matrícula n.º 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, Matrícula nº 90/137. - - - - -

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0056132-15, 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 **quatro dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis (04/08/2026) às 09:07**. Eu, Thayza Magalhães Costa de Oliveira (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/24338 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indicio 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

EFDP 92154 NDV

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



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

