



Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORA/RJ - CEP: 24.800-041
E-mail: cart1oficio.ita.rgi@gmail.com/ Tel.: (21)2635-1312 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

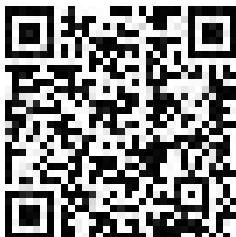
Livro: 2 / Matrícula: 52782 / CNM: 092064.2.0052782-31 / Recibo: 50948 / Data da Certidão: 31/03/2026.

CERTIDÃO nº 50.948

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. 1.050, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, com **certidão de inteiro teor**, é reprodução AUTÊNTICA da **matrícula nº 52.782, Ficha 001**. Fica ressalvado que, de acordo com o §11, 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, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCJ 24255 CNV

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGWS-4QSCU-575EH-RF8DB>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAÍ/RJ - CEP: 24.800-041
E-mail: cart1oficio.ita.rgi@gmail.com/ Tel.: (21)2635-1312 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52782 / CNM: 092064.2.0052782-31 / Recibo: 50948 / Data da Certidão: 31/03/2026.

N.º
52.782

Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição
Anexo ao 1.º Ofício de Itaboraí / RJ

092064.2.0052782-31

Matrícula

52.782

Ficha

001

REGISTRO GERAL

DATA: 30 DE JUNHO DE 2022.

IMÓVEL: Fração 03 do “**RESIDENCIAL MARAB**” instituído sobre o lote de terreno nº 01 da quadra nº 18, do loteamento “Jardim Marambaia”, localizado em Manilha, expansão da zona urbana do 3º distrito deste município, medindo e confrontando: 14,00m de frente, mais 9,42m em curva para a Avenida Projetada; 20,00m nos fundos com o lote nº 02; 32,00m do lado direito com o lote nº 18; 39,00m do lado esquerdo com a Rua “B”, com a área de 710,00m². Com área construída de 327,64m² de uso residencial, cadastrado na PMI sob o nº 200565-001 (Casa 03) e lá averbado desde 14/07/2021, com inscrição predial nº 63.706, Habite-se nº 092/2021 (Processo SF-3157/2021), de 05/07/2021, com sua correspondente fração ideal de 350,00m²/710,00m², ou seja, 49,30% do terreno, medindo e confrontando: 23,42m de frente em dois segmentos, o primeiro com 14,00m de frente com a Rua José Correia e o segundo e último com 9,42m em linha curva na confluência da Rua Maria José de Arruda Barbosa e Rua José Correia; 20,00m pelos fundos a unidade identificada por Fração 01 (casa 01) e Fração 02 (casa 02) deste Condomínio; 21,00m pelo lado direito com a Rua Maria José de Arruda Barbosa e 14,00m pelo lado esquerdo com parte do lote nº 18, da quadra nº 18 do loteamento Jardim Marambaia. Constituída de uma garagem, uma varanda, um Hall, uma sala de jantar, uma cozinha, uma circulação, um banheiro, uma área de serviço, um espaço gourmet e uma escada de acesso para o 2º pavimento. 2º Pavimento: Constituído por 03 suítes, um closet e uma sacada descoberta e uma varanda.

PROPRIETÁRIA: PATRICIA DE OLIVEIRA FONTES, brasileira, solteira, maior, não convivente em regime de união estável, filha de Miguel Fontes e Maria José de Oliveira Fontes, nascida em 02/03/1977, portadora da identidade do CNH/DETRAN/RJ nº 04.184.310.237, emitida em 16/05/2017, inscrita no CPF nº 053.203.007-94, domiciliada e residente à Rua 05, nº 106, Condomínio Anchieta I, Marambaia, São Gonçalo/RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Imóvel adquirido de João Pinheiro Dantas - Espólio, nos termos da Escritura Pública de Inventário e Adjudicação, lavrada em 30/09/2021, ato nº 18, folhas 056/060, e Escritura Pública de Aditamento Retificatório, lavrada em 01/11/2021, folhas 114/115v, ambas no livro 085, nas Notas do 1º Ofício de Novo Cruzeiro/MG. **REGISTRO:** nº 05 e averbação nº 04 (construção), matrícula nº 3.935-A, Ficha 001, em 24/11/2021 e 02/08/2021, respectivamente. Condomínio registrado sob o nº 06, matrícula nº 3.935-A, em 30/06/2022, deste RI. Eu, TATIANA APARECIDA DE SOUSA DA SILVA CORREIA - Auxiliar de Cartório - Cad. 94/15588, digitei. E eu, TATIANA APARECIDA DE SOUSA DA SILVA CORREIA - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

R.01 - Mat.52.782. (Prot.79.498 de 11/07/2023). Data: 20 de setembro de 2023. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação (nº 1.4444.2094131-5), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 22 de maio de 2023, em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi por Patricia de Oliveira Fontes, residente e domiciliada em Est. de Perobas, 12, Sítio. Perobas, Pachecos em Itaboraí/RJ, vendido para **ALEX XAVIER DE MOURA**, brasileiro, nascido em 27/04/1978, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Celma Xavier e Cicero Soares de Moura, e-mail: allanalexaviatoria@gmail.com, portador da CNH nº 00558622301, expedida por DETRAN/RJ em 18/12/2018 e do CPF/MF nº 023.658.947-47, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **LUANA DA SILVA MOURA**, brasileira, nascida em 18/05/1985, diretora de empresas, filha de Sonia Augusta da Conceição e Laerte da Silva Souza, e-mail: luaninhatiagres@hotmail.com, portadora da CNH nº 06739328629, expedida por DETRAN/RJ em 23/08/2021 e do CPF/MF nº 105.110.257-00, residentes e domiciliados em R. Maria Jose de Arruda Barbosa, 00, Lt 01 Qd 18 Cs, Apolo II em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$825.000,00, sendo: R\$165.000,00 de recursos próprios R\$660.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão “inter vivos” devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$20.628,58, (valor tributado: R\$825.143,06), em 28/06/2023, conforme DAM nº 008779/2023, que ficam aqui arquivados, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 28.806 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - sendo: Prenotação: R\$41,70 = R\$27,83 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,56 (FETJ); R\$1,39 (FUNDPERJ); R\$1,39 (FUNPERJ); R\$1,11 (FUNARPEN); R\$0,55 (PMCMV); R\$1,39 (ISS) e R\$2,48 (Selo); Registro: R\$1.623,07, sendo: R\$1.062,63 (Tab.20.1 - nº 01); R\$95,18x4 = R\$380,72 (Tab.20.1 - nº 01 - Nota 01); R\$20,01 PMI (Tab.20.4 - nº 10); R\$33,66 DOI/ONR/Distribuição (Tab.20.4 - nº 10.b);

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORA/RJ - CEP: 24.800-041
E-mail: cart1oficio.ita.rgi@gmail.com/ Tel.: (21)2635-1312 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52782 / CNM: 092064.2.0052782-31 / Recibo: 50948 / Data da Certidão: 31/03/2026.

Matrícula nº 52.782, Ficha 001, de 30/06/2022.

R\$29,94 (PMCMV); R\$74,85 (ISS); e R\$18,78 (Tab.04); e R\$2,48 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de cálculo: R\$825.000,00. Consultas: Patricia de Oliveira Fontes - BII nº 01554.23.07.12.12.760 e de Escritura nº 01554.23.07.12.47.766 e CNIB Resultado: Negativo. Código HASH: d1a0.eb32.44b4.bf50.0d96.f49c.56a2.843d.70d3.1e75 de 12/07/20203. Eu, Erika Azevedo Monteiro, Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo, Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônica EEKF 53087 BZQ

R.02 - Mat.52.782. (Prot.79.498 de 11/07/2023). Data: 20 de setembro de 2023. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado na averbação de nº 19, o imóvel objeto desta matrícula foi por Alex Xavier de Moura e Seu Cônjuge Luana da Silva Moura, antes qualificados, dado em garantia à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do Leilão, se houver: Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$660.000,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$825.143,06. Valor da Garantia Fiduciária: R\$825.143,06, que será pago no prazo de 360 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 23/06/2023, à taxa anual de juros: (Balcão) nominal de 9.5598% e efetiva de 9.9900% e taxa anual de juros: (Reduzida) nominal: Não se aplica e efetiva: Não se aplica, e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 28.806 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - Registro: R\$1.475,79, sendo: R\$1.062,63 (Tab.20.1 - nº 01); R\$95,18x3 = R\$285,54 (Tab.20.1 - nº 01 - Nota 01); R\$11,22 DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$27,18 (PMCMV); R\$67,96 (ISS); R\$18,78 (Tab.04) e R\$2,48 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de cálculo: R\$660.000,00. Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônica EEKF 53088 ALE

Av.03 - Mat.52.782. (Prot.79.498 de 11/07/2023). Data: 20 de setembro de 2023. Averba-se nesta matrícula a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário número 1.4444.2094131-5 Série 0523, emitida em 22/05/2023, sendo Credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, ficando uma via arquivada neste RI. Emolumentos: Isento. Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônica EEKF 53089 JTI

Av.04 - Mat.52.782. (Prot.82.858 de 01/12/2025). Data: 25 de fevereiro de 2026. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 649117/2025, datado de 28 de novembro de 2025, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal - CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, foram procedidas as seguintes diligências: pelo Registro de Títulos e Documentos de Itaboraí/RJ (2º Ofício): "1) Me dirigi ao endereço do imóvel no dia 26/12/2025 às 09h15min a fim de notificar a Sra. Luana da Silva Moura e seu cônjuge o Sr. Alex Xavier de Moura, não sendo possível proceder a intimação de forma pessoal, pelo fato do endereço tratar-se de área de risco, estando em lugar inacessível". Ainda, foi solicitada intimação por edital no site: www.registrodeimoveis.org.br, cadastradas sob os nºs 865503, 865504, 865505, 865506, 865507 e 865508, sendo a última publicação no dia 26/01/2026; os quais não compareceram no prazo legal de 15 (quinze) dias, a esta Serventia para purgar a mora e a (s) despesa (s) relativa (s) a (s) intimação (ões). Emolumentos pagos pelo recibo nº 34.083 - sendo: Prenotação: R\$49,01 = R\$32,29 (Tab.20.4 - nº 03); R\$6,45 (FETJ); R\$1,61 (FUNPERJ); R\$1,61 (FUNPERJ); R\$1,93 (FUNARPEN); R\$0,64 (PMCMV); R\$1,61 (ISS) e R\$2,87 (Selo); Averbação: R\$1.462,12, sendo: R\$799,62 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$220,86 (Tab. 20.3 - nº 01 - Nota 01); R\$204,09 (FETJ); R\$51,02 (FUNPERJ); R\$51,02 (FUNPERJ); R\$61,22 (FUNARPEN); R\$20,40 (PMCMV); R\$51,02 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$660.000,00. Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. Selo de Fiscalização Eletrônica EEKF 98084 OYV

Av.05 - Mat.52.782. (Prot.83.220 de 17/03/2026). Data: 27 de março de 2026. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 02 e requerimento datado de 16/03/2026, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal - CEF, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação do débito por parte do fiduciante, após ser devidamente intimado por edital verificou-se a consolidação da propriedade em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, antes qualificada, pelo valor de R\$858.018,44. O imposto de transmissão "inter

Esta matrícula continua a Ficha 002.



Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAÍ/RJ - CEP: 24.800-041
E-mail: cart1oficio.ita.rgi@gmail.com/ Tel.: (21)2635-1312 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52782 / CNM: 092064.2.0052782-31 / Recibo: 50948 / Data da Certidão: 31/03/2026.

N.º
52.782



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO
REGISTRO GERAL

092064.2.0052782-31

Matrícula

52.782

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 52.782.

vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$21.450,46 (Valor Tributado: R\$858.018,44), em 10/03/2026, conforme DAM nº 00475/2026, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 34.912 - sendo: Prenotação: R\$59,65 = R\$36,89 (Tab.20.4 - nº 03); R\$7,37 (FETJ); R\$3,13 (FUNDPERJ); R\$3,13 (FUNPERJ); R\$2,21 (FUNARPEN); R\$0,73 (PMCMV); R\$0,36 (FUNPGALERJ); R\$0,36 (FUNPGT); R\$0,36 (FUNDACPGUERJ); R\$1,84 (ISS) e R\$3,27 (Selo) e Averbação: R\$2.071,22, sendo: R\$913,65 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$126,17x3 = R\$378,51 (Tab. 20.3 - nº 01 - Nota 01); R\$59,48 PMI/DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$270,32 (FETJ); R\$114,88 (FUNDPERJ); R\$114,88 (FUNPERJ); R\$81,09 (FUNARPEN); R\$27,03 (PMCMV); R\$13,51 (FUNPGALERJ); R\$13,51 (FUNPGT); R\$13,51 (FUNDACPGUERJ); R\$27,03 (ISS) e R\$3,27 (Selo). Base de cálculo: R\$858.018,44. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCJ 24207 EHC

Av.06 - Mat.52.782. (Prot.83.220 de 17/03/2026). Data: 27 de março de 2026. Certifico e dou fé que, conforme requerimento mencionado na averbação de nº 05, acompanhado de documentos necessários, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula que fica cancelada e sem mais efeito algum a Cédula de Crédito Imobiliário referida na averbação de nº 03. Emolumentos: Isento. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCJ 24206 YBG

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

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORA/RJ - CEP: 24.800-041
E-mail: cart1oficio.ita.rgi@gmail.com/ Tel.: (21)2635-1312 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52782 / CNM: 092064.2.0052782-31 / Recibo: 50948 / Data da Certidão: 31/03/2026.

Matrícula nº 47.138, Ficha 002, de 22/11/2012.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGWLS-4QSCU-575EH-RF8DB>