



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

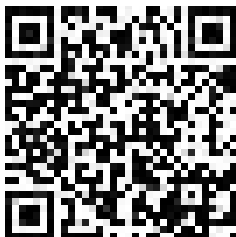
Livro: 2 / Matrícula: 48202 / CNM: 092064.2.0048202-94 / Recibo: 50836 / Data da Certidão: 24/03/2026.

CERTIDÃO nº 50.836

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 48.202, 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 | Funpjt: 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 24105 YDJ

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/ZYM95-8F5V3-8XESX-2QSET>



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: 48202 / CNM: 092064.2.0048202-94 / Recibo: 50836 / Data da Certidão: 24/03/2026.

N.º
48.202

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

092064.2.0048202-94

Matrícula 48.202	Ficha 001
---------------------	--------------

REGISTRO GERAL

DATA: 11 DE AGOSTO DE 2014.

IMÓVEL: Fração nº 02 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA", instituído sobre o lote nº 357 da quadra nº 13 do loteamento "Vila Gabriela", localizado em Marambaia, zona urbana do 3º distrito deste município, com área construída de 55,64m² de uso residencial, de 1ª categoria, cadastrado na PMI sob o nº 183064-001 (CASA 02) e lá averbado desde 18/03/2014, com inscrição predial nº 50.688 (Habite-se nº 020/2014 - Processo SF-12.277/2011, de 15/01/2014), que em seu todo tem a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente com a Rua "23"; 12,00m pelos fundos com parte do imóvel do loteamento Bairro Santo Antônio; 30,00m pelo lado direito com o lote nº 356; e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 358. Correspondente a fração ideal de 184,73m²/360,00m², ou seja, 51,32% do terreno e área de utilização exclusiva de 184,73m², tendo 6,00m de frente para a Rua José Bezz dos Santos (Antiga Rua 23); 5,15m de fundos com parte do loteamento Bairro Santo Antônio; 33,10m do lado direito dividido em cinco segmentos, da seguinte forma: o primeiro com 2,60m em linha reta confrontando com parte da fração nº 01, o segundo com 1,15m em linha reta confrontando com parte da fração nº 01, o terceiro com 13,80m em linha reta confrontando com parte da fração nº 01; o quarto com 1,95m confrontando com parte da fração nº 01, o quinto com 13,60m confrontando com parte da fração nº 01, 30,00m do lado esquerdo com o lote nº 358. **PROPRIETÁRIA: GAIA EMPREENDIMENTOS LTDA.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.556.608/0001-86, com sede na Rua Monte Alegre, nº 362-A, Serra em Belo Horizonte/MG. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Imóvel adquirido de Marília Sales dos Santos de Freitas e seu esposo, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 16/02/2011, às 08h56min07s, ato nº 043, folhas 103/109, livro nº 612, nas Notas do 2º Ofício de Itaboraí/RJ. **REGISTRO:** nº 03 e averbação nº 05 (construção), matrícula nº 45.806, Ficha 001, em 07/04/2011 e 30/04/2014, respectivamente. Condomínio Registrado sob o nº 06, matrícula nº 45.806, em 11/08/2014, deste RI. Eu, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrivente - Cad. 94/15588, digitei. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrivente - Cad. 94/16024, conferi. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo.

R.01 - Mat.48.202 (Prot.69.073 de 25/06/2015). Data: 24 de julho de 2015. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH Com Utilização do FGTS (nº 8.4444.0950280-5), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 17 de junho de 2015, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **FABIANO DE ARAUJO CALHEIROS**, brasileiro, solteiro, nascido em 14/12/1979, chefe de cozinha, portador de carteira de identidade nº 127205367, expedida por DETRAN/RJ em 06/08/2007 e do CPF 056.648.497-89, residente e domiciliado em R Turmalina, SN, Lt36, Qd124, Jardim Catarina em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$135.000,00, sendo: R\$12.119,01 de recursos próprios; R\$5.398,99 dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$9.482,00 do desconto concedido pelo FGTS/União e R\$108.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$1.800,00 (Valor Tributado: R\$144.000,00 - 50% Conf. LC 174/2013, art. 3º), em 06/07/2015, conforme DAM nº 008488/2015, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 16.682 - sendo: Prenotação: R\$8,89 = R\$8,72 - Emolumentos (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03 - Artigo 290, Lei 6.015/73) e R\$0,17 - PMCMV. Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) e Registro: Total R\$693,88, sendo: R\$637,14 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$618,06 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$14,82 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$4,26 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$2,36 (PMCMV) e R\$44,38 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) - Base de Cálculo: R\$144.000,00. Consulta: Gaia Empreendimentos Ltda. - BIB nº 0155415070304948 de 03/07/2015. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, registrei. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrivente - Cad. 94/16024, conferi. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EAXQ 17917 RAC

R.02 - Mat.48.202 (Prot.69.073 de 25/06/2015). Data: 24 de julho de 2015. **ALIENACÃO**

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZYM95-8F5V3-8XESX-2QSET>



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: 48202 / CNM: 092064.2.0048202-94 / Recibo: 50836 / Data da Certidão: 24/03/2026.

Matrícula nº 48.202, Ficha 001 de 11/08/2014.

FIDUCIÁRIA - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 01, o imóvel objeto desta matrícula foi por **Fabiano de Araujo Calheiros**, antes qualificado, 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): R\$0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$108.000,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$144.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$144.000,00, 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 17/07/2015, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 7.16 e efetiva: 7.3997. Com Desconto nominal: 5.00 e efetiva: 5.1162. Redutor 0,5% FGTS nominal: 4.50 e efetiva: 4.5940. Taxas de Juros Contratada nominal: 4.5000% e efetiva: 4.5939% e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 16.682 - Registro: Total R\$635,36, sendo: R\$623,00 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$618,06 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$4,94 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$12,36 (PMCMV). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6º) - Base de cálculo: R\$144.000,00. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, registrei. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, conferi. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EAXQ 17918 QUB

Av.03 - Mat.48.202. (Prot.81.384 de 25/11/2024). Data: 03 de fevereiro de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 544014/2024 - CESAV/BU, datado de 25 de novembro de 2024, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal-CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, foi procedida a seguinte diligência: pelo Registro de Títulos e Documentos de Itaboraí/RJ (2º Ofício): "1) No dia 13/12/2024 às 15h25min, cheguei no endereço do imóvel, não sendo possível proceder a intimação de forma pessoal do Sr. Fabiano de Araujo Calheiros, pelo fato do endereço tratar-se de área de risco, estando em lugar inacessível". Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registroidemoveis.org.br nos dias 23/12/2024, 24/12/2024 e 26/12/2024; o qual não compareceu 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 31.251 - sendo: **Prenotação: R\$44,22** = R\$29,14 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,82 (FETJ); R\$1,45 (FUNDPERJ); R\$1,45 (FUNPERJ); R\$1,74 (FUNARPEN); R\$0,58 (PMCMV); R\$1,45 (ISS) e R\$2,59 (Selo); **Averbação: R\$1.034,34**, sendo: R\$721,52 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$144,30 (FETJ); R\$36,07 (FUNDPERJ); R\$36,07 (FUNPERJ); R\$43,29 (FUNARPEN); R\$14,43 (PMCMV); R\$36,07 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$225.869,50. Eu, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EWE 90681 ZBH

Av.04 - Mat.48.202. (Prot.82.832 de 24/11/2025). Data: 27 de janeiro de 2026. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 646285/2025, datado de 24 de novembro de 2025, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal-CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, foi procedida a seguinte diligência: pelo Registro de Títulos e Documentos de Itaboraí/RJ (2º Ofício): "1) No dia 16/12/2025 às 09h40min, cheguei no endereço do imóvel, não sendo possível proceder a intimação de forma pessoal do Sr. Fabiano de Araujo Calheiros, pelo fato do endereço tratar-se de área de risco, estando em lugar inacessível". Ainda, foi solicitada intimação por edital no site www.registroidemoveis.org.br, cadastradas sob os nºs 847607, 847608 e 847609, sendo a última publicação no dia 29/12/2025; o qual não compareceu 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 34.030 - sendo: **Prenotação: R\$49,01** = R\$32,29 (Tab.20.4 - nº 03); R\$6,45 (FETJ); R\$1,61 (FUNDPERJ); R\$1,61 (FUNPERJ); R\$1,93 (FUNARPEN); R\$0,64 (PMCMV); R\$1,61 (ISS) e R\$2,87 (Selo); e **Averbação: R\$893,86**, sendo: R\$623,09 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$124,61 (FETJ); R\$31,15 (FUNDPERJ); R\$31,15 (FUNPERJ); R\$37,38 (FUNARPEN); R\$12,46 (PMCMV); R\$31,15 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$108.000,00. Eu, Thamires Soares Juarez Moraes - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBC 97698 CLE

Av.05 - Mat.48.202. (Prot.83.203 de 10/03/2026). Data: 23 de março de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Conforme Contrato mencionado no registro nº 02 e requerimento datado de 10/03/2026, 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**

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: 48202 / CNM: 092064.2.0048202-94 / Recibo: 50836 / Data da Certidão: 24/03/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZYM95-8F5V3-8XESX-2QSET>

N.º
48.202



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO
REGISTRO GERAL

092064.2.0048202-94

Matrícula

48.202

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 48.202.

FEDERAL - CEF, antes qualificada, pelo valor de R\$159.006,90. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.975,17 (Valor Tributado: R\$159.006,90), em 25/02/2026, conforme DAM nº 00253/2026, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 34.868 - 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\$1.378,87, sendo: R\$839,62 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$59,48 PMI/DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$179,82 (FETJ); R\$76,42 (FUNDPERJ); R\$76,42 (FUNPERJ); R\$53,94 (FUNARPEN); R\$17,98 (PMCMV); R\$8,99 (FUNPGALERJ); R\$8,99 (FUNPGT); R\$8,99 (FUNDACPGUERJ); R\$44,95 (ISS) e R\$3,27 (Selo). Base de cálculo: R\$159.006,90. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EFCJ 24037 ZVR

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



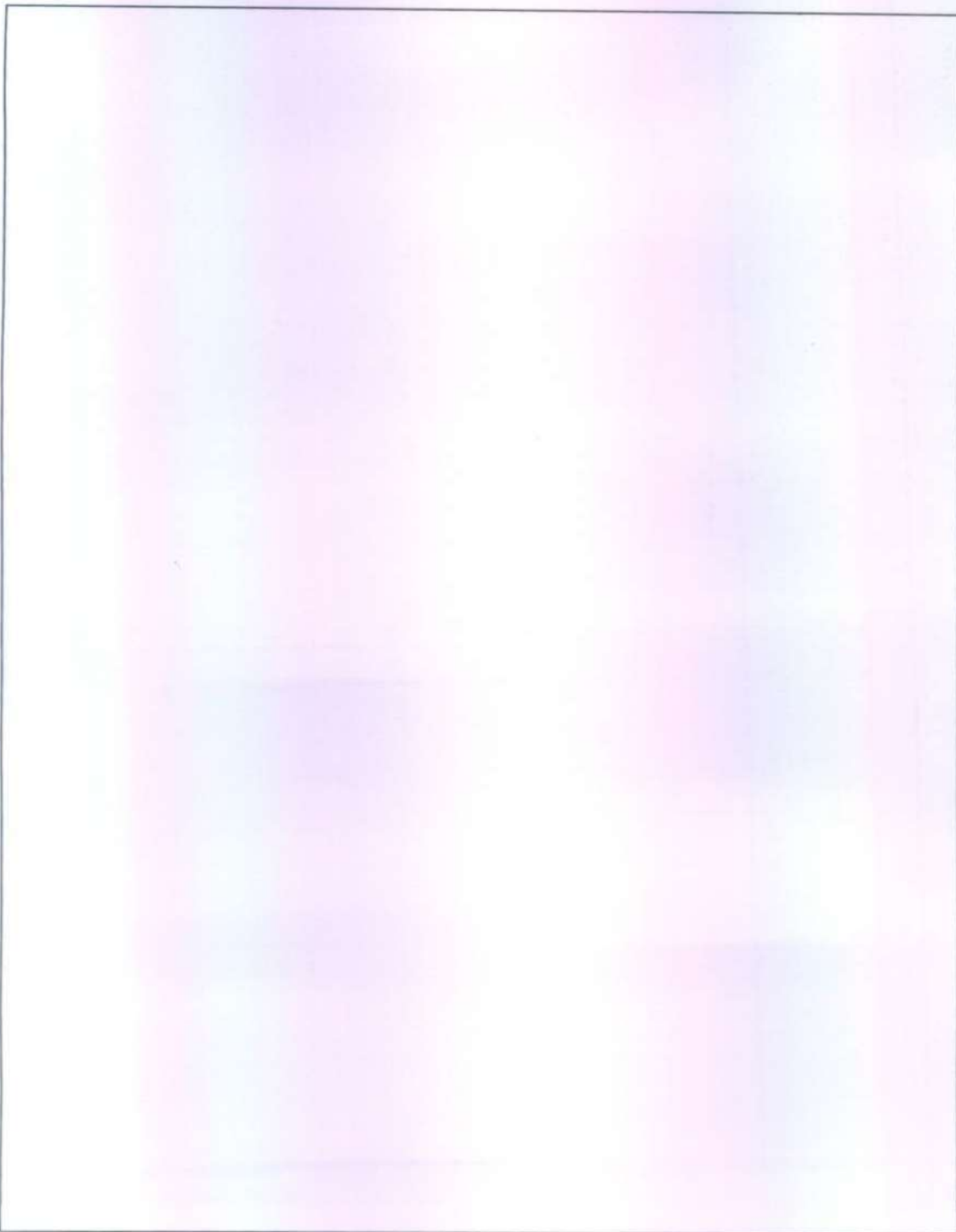
Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, 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: 48202 / CNM: 092064.2.0048202-94 / Recibo: 50836 / Data da Certidão: 24/03/2026.

Matrícula nº 48.202, Ficha 002, de 11/08/2014.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZYM95-8F5V3-8XESX-2QSET>