



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: 50404 / CNM: 092064.2.0050404-84 / Recibo: 49294 / Data da Certidão: 24/09/2025.

CERTIDÃO n° 49.294

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 50.404, 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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYS 46668 HUJ

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/E77DK-HDAPH-VVKYS-ZM3A7>



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: 50404 / CNM: 092064.2.0050404-84 / Recibo: 49294 / Data da Certidão: 24/09/2025.

N.º 50 - 404

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

092064.2.0050404-84

Matrícula	Ficha
50.404	001

REGISTRO GERAL

DATA: 05 DE OUTUBRO DE 2016.

IMÓVEL: CASA Nº 01, do CONDOMÍNIO MARQUES I, instituído sobre o lote nº 528 da quadra nº 28 do loteamento "Jardim Novo Horizonte", localizado em Manilha, zona urbana do terceiro distrito deste município, com área privativa de 25,68m², comum 0,054m² e total 25,74m², de uso residencial, de 1ª categoria, cadastrado na PMI sob o nº 172951-001 (casa 01) e lá averbado desde 27/07/2016, com inscrição predial nº 57.019 (Habite-se nº 0224/2016 - Processo SF-2745/2016, de 08/07/2016), que em seu todo tem a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente para a Rua José Adriano Ferreira; 12,00m pelos fundos com o lote nº 537, 30,00m pelo lado direito com o lote nº 527 e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 529 e parte do 536. Com sua correspondente fração ideal de 0,092019, no terreno e nas demais coisas de uso comum e área de utilização: frente com corredor comum de acesso as unidades, do lado direito confronta com a Casa 02, do lado esquerdo com o corredor de acesso a casa das bombas, e fundos com a Casa 10. Sendo a primeira casa do lado direito de quem no Condomínio entra pela área do corredor comum que confronta ao lote nº 527: composta de um pavimento, em alvenaria, constituída de um quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Com área real privativa de 25,68m², área real de uso comum de 8,04m² e área real global 33,72m². **Dos Pavimentos:** Pavimento 1º - térreo: **Partes comuns** - Um corredor descoberto de acesso as unidades: Casa 01, Casa 02, Casa 03, Casa 04 e Casa 05; Um corredor descoberto de acesso as unidades: Casa 06, Casa 07, Casa 08, Casa 09 e Casa 10; e Um corredor da casa de bombas; **Parte Coberta:** Casa de Bombas. **Partes Exclusivas** - sendo Casa 01, Casa 02, Casa 03, Casa 04, Casa 05, Casa 06, Casa 07, Casa 08, Casa 09 e Casa 10 divididos cada um em: Um quarto, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. O edifício não possui vaga de garagem. **PROPRIETÁRIA: BF MARQUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica com sede e fóro na Praça Dr. Luiz Palmier, nº 53, s/loja 16, Centro, São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.792.526/0001-78. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Lote adquirido de *Horizonte Itaboraí Imóveis Ltda.*, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17/03/2016, ato nº 026, folhas 082/084, livro nº 310, nas Notas do 1º Ofício de Itaboraí/RJ. **REGISTRO:** nº 01 e averbação nº 02 (Construção), Matrícula nº 50.202, Ficha 001, em 14/04/2016 e 26/09/2016, respectivamente. Condomínio registrado sob o nº 12, na mesma matrícula nº 50.202, em 05/10/2016, deste RI. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, digitei, conferi e subscrevo.

Av.01 - Mat.50.404. (Prot.71.780 de 05/05/2017). Data: 11 de maio de 2017. Certifico e dou fé que, conforme requerimento apresentado pelo interessado, acompanhado de documento necessário, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula o enquadramento de porte da proprietária para **BF MARQUES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - ME.** Emolumentos pagos pelo recibo nº 19.837 - sendo: **Prenotação: R\$27,95 = R\$20,57 (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$4,11 - FETJ; R\$1,02 - FUNDPERJ; R\$1,02 - FUNPERJ; R\$0,82 - FUNARPEN; R\$0,41 - PMCMV. Averbação: R\$157,23, sendo: R\$95,10 (Tab. 20.4 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$10,06 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04); R\$21,03 (FETJ); R\$5,25 (FUNDPERJ); R\$5,25 (FUNPERJ); R\$4,20 (FUNARPEN); R\$1,90 (PMCMV) e R\$14,44 (Acoterj e Mútua/Outros). Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, averbei, conferi e subscrevo.**

Selo de Fiscalização Eletrônico
ECAK 81921 UCB

R.02 - Mat.50.404 (Prot.71.806 de 11/05/2017). Data: 17 de maio de 2017. **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 8.4444.1459243-4), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 06 de fevereiro de 2017, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **LEANDRO RANGEL CORREA**, brasileiro, solteiro, nascido em 05/07/1987, porteiro de edifício, ascensorista, garagista e faxineiro, portador da Carteira de Identidade nº 221963960, expedida por SECC/DETRAN/RJ em 12/09/2012 e do CPF 120.747.037-67, residente e domiciliado em Av. Jornalista Alberto Francisco Torres, 57, Icaraí, em Niterói/RJ, pelo valor de R\$97.000,00, sendo: R\$1,31 de recursos próprios, R\$18.200,00 do desconto concedido pelo FGTS/União; R\$2.973,00 dos recursos da conta vinculada do FGTS e R\$75.825,69 mediante financiamento concedido pela CEF.

Continua no verso.



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: 50404 / CNM: 092064.2.0050404-84 / Recibo: 49294 / Data da Certidão: 24/09/2025.

Matrícula nº 50.404, Ficha 001, de 05/10/2016.

Certidão nº 031/2017 de 22/02/2017, onde foi reconhecida a isenção de 100% do valor do ITBI, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 19.869 - sendo: Prenotação: R\$27,95 = R\$20,57 (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$4,11 - FETJ; R\$1,02 - FUNDPERJ; R\$1,02 - FUNPERJ; R\$0,82 - FUNARPEN; R\$0,41 - PMCMV e Recibo nº 19.609 - Registro: R\$598,51, sendo: R\$539,03 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$17,49 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$5,03 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$10,78 (PMCMV) e R\$26,18 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) - Base de Cálculo: R\$97.000,00. Consulta: B F Marques Empreendimentos Imobiliários Ltda. - ME - BIB nº 0155417051621093 de 16/05/2017. Eu, fa, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, registrei, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
ECAK 81993 TZK

R.03 - Mat.50.404 (Prot.71.806 de 11/05/2017). Data: 17 de maio de 2017. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por Leandro Rangel Correa, 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\$75.825,69. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$115.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$115.000,00, 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 06/03/2017, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 8.16 e efetiva: 8.4722. Com Desconto nominal: 5.50 e efetiva: 5.6408. Redutor 0,5% FGTS nominal: 5.00 e efetiva: 5.1162. Taxas de Juros Contratada nominal: 5.0000% a.a e efetiva: 5.1161% a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 19.609 - Registro: R\$503,56, sendo: R\$456,59 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$11,66 DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$9,13 (PMCMV) e R\$26,18 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) - Base de cálculo: R\$75.825,69. Eu, fa, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, registrei, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
ECAK 81994 VQA

Av.04 - Mat.50.404, (Prot.79.969 de 24/11/2023). Data: 11 de junho de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 430982/2023 - CESAV/BU, datado de 02 de janeiro de 2024, 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) No dia 06/02/2024 às 09h35min, cheguei ao endereço do imóvel, porém não encontrei o Sr. Leandro Rangel Correa, sendo assim, deixei na caixa do correio um aviso da Notificação para o comparecimento do mesmo neste Serviço Extrajudicial e que retornaria no local; 2) No dia 27/02/2024 às 13h41min, retornei no endereço do imóvel, sendo recebido por um vizinho que não quis se identificar, com as seguintes características físicas: aproximadamente 60 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto escuro, olhos escuros, o qual informou que o devedor é desconhecido no local, estando em lugar ignorado, não sabido". Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.org.br nos dias 15/04/2024, 16/04/2024 e 17/04/2024; 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 29.383 - 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); e Averbação: R\$895,23, sendo: R\$633,19 (Tab. 20.3 - nº 01); R\$126,63 (FETJ); R\$31,65 (FUNDPERJ); R\$31,65 (FUNPERJ); R\$25,32 (FUNARPEN); R\$12,66 (PMCMV); R\$31,65 (ISS) e R\$2,48 (Selo). Base de cálculo: R\$131.345,14. Eu, fa, Thamires Soares Juares - Escrivente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, fa, Bruno Custodio Ferreira - 3º Substituto - Cad. 94/14668, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKE 46640 YBG

Av.05 - Mat.50.404, (Prot.81.860 de 28/03/2025). Data: 17 de junho de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 577149/2025, datado de 27 de março 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) No dia 09/04/2025 às 12h40min, cheguei ao endereço do imóvel, sendo recebido pela Sra. Leidiane (porteira), com as seguintes características físicas: aproximadamente 45 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo longo loiro, olhos escuros, a qual informou que o Sr. Leandro

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: 50404 / CNM: 092064.2.0050404-84 / Recibo: 49294 / Data da Certidão: 24/09/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E77DK-HDAPH-VVKYS-ZM3A7>

N.º 50 - 404



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO
REGISTRO GERAL

Matrícula

50.404

Ficha

002

092064.2.0050404-84

Continuação da Matrícula nº 50.404.

Rangel Correa, mudou-se, estando em lugar ignorado e não sabido. 2) Certificamos ainda que, o imóvel indicado refere-se ao endereço do imóvel, sendo assim, foi procedida a mesma diligência". Ainda, foi solicitada intimação por e-mail em 15/04/2025 e posteriormente por edital no site www.registroidmoveis.org.br, cadastradas sob os nºs 649502, 649503 e 649504, sendo a última publicação no dia 13/05/2025; 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 32.134 - 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\$112.576,23. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYF 62261 KER

Av.06 - Mat.50.404. (Prot.82.525 de 08/09/2025). Data: 22 de setembro de 2025. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE.** Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 05/09/2025, 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\$119.952,68. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.998,82 (Valor Tributado: R\$119.952,68), em 14/01/2025, conforme GUIA nº 00042/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 33.503 - 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\$119.952,68. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYS 46619 BCG

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: 50404 / CNM: 092064.2.0050404-84 / Recibo: 49294 / Data da Certidão: 24/09/2025.

Matricula nº 50.404, Ficha 002, de 05/10/2016.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E77DK-HDAPH-VVKYS-ZM3A7>