



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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

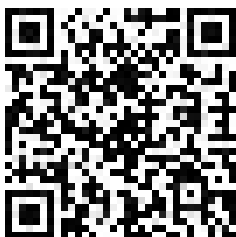
Livro: 2 / Matrícula: 51532 / CNM: 092064.2.0051532-95 / Recibo: 47117 / Data da Certidão: 03/02/2025.

CERTIDÃO nº 47.117

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 51.532, 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: 102,61 x 1 = 102,61.
Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.
Iss: R\$ 5,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,43.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWE 90634 WSV

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/4F92Q-SD8LL-V2R8K-RAD5N>



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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 51532 / CNM: 092064.2.0051532-95 / Recibo: 47117 / Data da Certidão: 03/02/2025.

092064.2.0051532-95

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

Matrícula

Ficha

51.532

001

REGISTRO GERAL

DATA: 24 DE MAIO DE 2019

IMÓVEL: Fração nº 01 Casa nº 01 do "CONDOMÍNIO GABRIELA 339", instituído sobre o lote nº 339 da quadra nº 13 do loteamento "Vila Gabriela", localizado em Marambaia, zona urbana do 3º distrito deste município, terreno próprio com a superfície de 450,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente com a Rua "23"; 12,00m pelos fundos com parte do imóvel do loteamento Bairro Santo Antônio; 38,00m pelo lado direito com o lote nº 338; e 37,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 340. Com área construída de 56,55m² de uso residencial, cadastrado na PMI sob o nº 058934-001 (CASA 01) e lá averbado desde 10/04/2019, com inscrição predial nº 60.300, (Habite-se nº 065/2019 - Processo SF-7785/2019 de 14/03/2019. De utilização residencial, corresponderá uma fração ideal de 224,13/450,00, ou seja 49,81% do terreno e área de utilização exclusiva de 224,13m², tendo 6,00m de frente para a Rua José Bezz dos Santos (Antiga Rua 23); 6,00m de fundos com parte do imóvel do loteamento Bairro Antônio, 38,00m pelo lado direito com o lote nº 338; 42,80m pelo lado esquerdo dividido em 07 segmentos da seguinte forma: o primeiro com 2,70m em linha reta confrontando com parte da fração nº 02, o segundo com 1,35m em linha reta confrontando com parte da fração nº 02, o terceiro com 14,25m em linha reta confrontando com parte da fração nº 02, o quarto com 2,65m confrontando com parte da fração nº 02, o quinto com 12,96m confrontando com parte da fração nº 02, o sexto com 1,30m confrontando com parte da fração nº 02, o sétimo com 7,59m confrontando com parte da fração nº 02.

PROPRIETÁRIA: GAIA EMPREENDIMENTOS EIRELI - EPP, 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:** Lote adquirido de *Marília Sales dos Santos de Freitas e seu marido*, 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 averbações nº 04 (alteração do tipo societário), 05 (construção) matrícula nº 45.788, Ficha 001, em 07/04/2011, 29/03/2018 e 24/05/2019, respectivamente. Condomínio registrado sob o nº 07, matrícula nº 45.788, em 24/05/2019, deste RI. Eu, *Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia* - Substituta - Cad. 94/11062, digitei, conferi e subscrevo.

R.01 - Mat.51.532. (Prot.74.590 de 11/07/2019). Data: 06 de agosto de 2019. **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 (nº 8.4444.2118686-1), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 21 de junho de 2019, em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **ROGERIO BATISTA**, brasileiro, nascido em 03/06/1969, motorista, portador da Carteira de Identidade nº 086454618, expedida por SECC/DETRAN/RJ em 12/11/2009 e do CPF 012.650.727-95, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **DANIELE DE OLIVEIRA SANTOS BATISTA**, brasileira, nascida em 18/08/1980, cabeleireira, portadora da Carteira de Identidade nº 201014529, expedida por SECC/DETRAN/RJ em 10/01/2019 e do CPF 120.877.577-47, residentes e domiciliados em R Oito, Lote 192, Quadra 6, Vila Gabriela em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$150.000,00, sendo: R\$29.800,00 de recursos próprios; R\$2.616,00 do desconto concedido pelo FGTS/União e R\$117.584,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.000,00 (valor tributado: R\$160.000,00 - Red 50% LC-235/18 e PMCMMDA), em 30/07/2019, conforme DAM nº 010832/2019, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 23.143 - sendo: **Prenotação: R\$30,94 = R\$21,98** (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$4,39 - FETJ; R\$1,09 - FUNDPERJ; R\$1,09 - FUNPERJ; R\$0,87 - FUNARPEN; R\$0,43 - PMCMV e R\$1,09 - ISS e **Registro: R\$888,80**, sendo: R\$779,68 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$18,69 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$5,37 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$15,59 (PMCMV); R\$40,18 (ISS); e R\$29,29 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6º) - Base de Cálculo: R\$160.000,00. Consultas: Gaia Empreendimentos Eireli - Epp - BIB nº 01554.19.08.05.57.154 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: 2cae.bfd1.e406.beec.f11c.a075.7222.b60c.d4e7.b911 de 05/08/2019. Eu, *Thaiane Barros Ferreira Simões* - Escrevente - Cad. 94/17574, registrei. Eu, *Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia* - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EDCI 17904 YJY

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4F92Q-SD8LL-V2R8K-RAD5N>

N.º 51.532



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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 51532 / CNM: 092064.2.0051532-95 / Recibo: 47117 / Data da Certidão: 03/02/2025.

Matrícula nº 51.532. Ficha 001, de 24/05/2019.

R.02 - Mat.51.532. (Prot.74.590 de 11/07/2019). Data: 06 de agosto de 2019. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 01, o imóvel objeto desta matrícula foi por *Rogério Batista e seu cônjuge Daniele de Oliveira Santos Batista*, 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): R\$0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$117.584,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$160.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$160.000,00, 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 21/07/2019, taxa de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 8.16 e efetiva: 8.4722. Com Desconto nominal: 7.00 e efetiva: 7.2290. Redutor 0,5% FGTS nominal: 6.50 e efetiva: 6.6972. Taxas de Juros Contratada nominal: 6.5000% a.a e efetiva: 6.6971% a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 23.143 - **Registro: R\$870,08**, sendo: R\$779,68 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$6,23 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$15,59 (PMCMV); R\$39,29 (ISS) e R\$29,29 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6º) - Base de cálculo: R\$117.584,00. Eu, *Thaiane Barros Ferreira Simões* - Escrevente - Cad. 94/17574, registrei. Eu, *Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia* - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EDCI 17905 WAV

Av.03 - Mat.51.532. (Prot.80.812 de 04/07/2024). Data: 02 de dezembro de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 496870/2024 - CESAV/BU, datado de 28 de agosto 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 20/09/2024 às 13h50min, cheguei no endereço do imóvel, não sendo possível proceder a intimação ao Sr. Rogério Batista e seu cônjuge a Sra. Daniele de Oliveira Santos Batista, de forma pessoal, 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 30/09/2024, 01/10/2024 e 02/10/2024; 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 30.398 - 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); e **Averbação: R\$950,75**, sendo: R\$663,06 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$132,61 (FETJ); R\$33,15 (FUNDPERJ); R\$33,15 (FUNPERJ); R\$39,78 (FUNARPEN); R\$13,26 (PMCMV); R\$33,15 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$198.940,40. 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
EEUW 39519 VQH

Av.04 - Mat.51.532. (Prot.81.594 de 21/01/2025). Data: 30 de janeiro de 2025. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 02 e requerimento datado de 20/01/2025, 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\$166.784,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$4.169,60 (Valor Tributado: R\$166.784,04), em 17/01/2025, conforme GUIA nº 00060/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.545 - sendo: **Prenotação: R\$46,32** = R\$30,51 (Tab.20.4 - nº 03); R\$6,10 (FETJ); R\$1,52 (FUNDPERJ); R\$1,52 (FUNPERJ); R\$1,83 (FUNARPEN); R\$0,61 (PMCMV); R\$1,52 (ISS) e R\$2,71 (Selo); e **Averbação: R\$995,47**, sendo: R\$694,25 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$138,85 (FETJ); R\$34,71 (FUNDPERJ); R\$34,71 (FUNPERJ); R\$41,65 (FUNARPEN); R\$13,88 (PMCMV); R\$34,71 (ISS) e R\$2,71 (Selo). Base de cálculo: R\$166.784,04. 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
EEWE 90600 LII

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4F92Q-SD8LL-V2R8K-RAD5N>

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