



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

CERTIDÃO

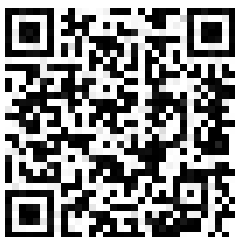
Livro: 2 / Matrícula: 52896 / CNM: 092064.2.0052896-77 / Recibo: 47574 / Data da Certidão: 03/04/2025.

CERTIDÃO nº 47.574

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 52.896, 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
EEXB 49863 UTG

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/E453Q-23PK9-VLL2D-89A73>



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: 52896 / CNM: 092064.2.0052896-77 / Recibo: 47574 / Data da Certidão: 03/04/2025.

N.º
52.896

092064.2.0052896-77

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

Matrícula
52.896

Ficha
001

REGISTRO GERAL

DATA: 18 DE NOVEMBRO DE 2022.

IMÓVEL: FRACÃO n.º 02 (QUITINETE 02) do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ALDEIA**" instituído sobre o lote n.º 825 da quadra n.º 30 do loteamento "**Aldeia da Prata**", situado em Aldeia Velha, expansão da zona urbana do 3.º distrito deste município, terreno esse, que em seu todo tem a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 15,00m de frente para a Rua Luiz Sylvio Cotta (antiga Rua 05); 15,00m nos fundos com parte do lote n.º 823; 24,00m pelo lado direito com o lote n.º 824 e 24,00m pelo lado esquerdo com a área de Francisca Lopes Garcia e Afonso Salles Garcia. Com um prédio de uso residencial com área construída de 31,34m², cadastrado na PMI sob o n.º 193084-001 (Quitinete 02) e lá averbado desde 31/08/2022, com inscrição predial n.º 65.091 Habite-se n.º 0141/2022 (Processo SF-0643/2022), de 29/07/2022. Correspondente fração ideal de 44,75m²/360,00m², ou seja, 0,12400% do terreno, e área de utilização exclusiva de 31,34m², medindo: 4,77m de frente com a Área Descoberta interna do Condomínio; 4,77m nos fundos com parte do lote n.º 824; 6,57m do lado direito com a Quitinete 01; e 6,57m do lado esquerdo com a Quitinete 03. Área Comum: constituída de Térreo (área descoberta, na qual estão localizadas: acesso ao portão, espaço livre e as vagas de garagem para estacionamento de veículos de passeio, identificadas por Vagas 01 e 02, depósito de lixo).
PROPRIETÁRIA: SÃO MIGUEL ARCANJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, com sede em São Gonçalo/RJ, na Avenida Presidente Kennedy, n.º 735, sala 1014, lote 1B1, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 32.295.225/0001-09. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Lote adquirido de Debora Carvalho do Rego Barros e seu esposo, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17/11/2021, ato n.º 105, folhas 190/192, livro n.º 210, nas Notas do 5.º Ofício de São Gonçalo/RJ. **REGISTRO:** n.º 03, e averbação n.º 05 (construção), matrícula n.º 43.960, Ficha 001, em 09/03/2022 e 01/11/2022, respectivamente. Condomínio registrado sob o n.º 12, na mesma matrícula n.º 43.960, em 18/11/2022, deste RI. Eu, [assinatura], Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, digitei e conferi. E eu, [assinatura], Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

R.01 - Mat.52.896. (Prot.79.699 de 12/09/2023). Data: 19 de setembro de 2023. **COMPRA E VENDA.** Conforme Escritura Pública lavrada em 07 de julho de 2023, ato n.º 036, folhas 101/104, livro n.º 221, nas Notas do 5.º Ofício de São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **STRONG TEAM EMPRESARIAL LTDA**, com sede à Avenida Presidente Kennedy, n.º 735, sala 1014, Centro, São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.235.675/0001-73, pelo valor de R\$60.000,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$1.750,00 (Valor Tributado: R\$70.000,00), em 09/08/2023, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo n.º 29.066 e complementar n.º 29.089 - R\$1.901,50 = R\$1.236,48 (Tab.20.1 - n.º 01); R\$40,03 PMI (Tab.20.4 - n.º 10); R\$44,88 DOI/ONR (Tab.20.4 - n.º 10.b); R\$264,27 (FETJ); R\$66,06 (FUNDEPERJ); R\$66,06 (FUNPERJ); R\$52,85 (FUNARPEN); R\$26,42 (PMCMV); R\$66,06 (ISS); 35,91 (Tab.04) e R\$2,48 (Selo). Base de cálculo: R\$70.000,00. Consultas: São Miguel Arcanjo Empreendimentos Imobiliários Eireli - BIB n.º 01554.23.09.13.39.622 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: e46f.113f.4cb6.7b8e.e8b6.b053.e11e.1907.6fe7.45e8 de 13/09/2023. Eu, [assinatura], Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, [assinatura], Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEKF 53061 HMW

R.02 - Mat.52.896. (Prot.80.515 de 15/04/2024). Data: 26 de abril de 2024. **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 - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida (n.º 8.4444.3320165-8), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 05 de março de 2024, em três via de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **CARLOS ALBERTO CARDOSO DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, não mantém união estável, nascido em 10/09/1984, gerente administrativo, filho de Rosely Justo Cardoso dos Santos e Roberto dos Santos, e-mail: justorose45@gmail.com, portador da carteira de identidade n.º 13049205-1, expedida por DETRAN/RJ em 31/01/2022 e do CPF/MF n.º 128.910.817-06, residente e domiciliado à Rua Caxambu, 234, C 2, Trindade em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$140.000,00, sendo: R\$27.105,70 de recursos próprios; R\$6.368,00 do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$106.526,30 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52896 / CNM: 092064.2.0052896-77 / Recibo: 47574 / Data da Certidão: 03/04/2025.

Matrícula nº 52.896, Ficha 001, de 18/11/2022.

Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.500,00 (valor tributado: R\$140.000,00), em 20/03/2024, conforme DAM nº 002864/2024, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 30.007 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - sendo: Prenotação: R\$44,22 = R\$29,14 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,82 (FETJ); R\$1,45 (FUNPERJ); R\$1,45 (FUNARPEN); R\$0,58 (PMCMV); R\$1,45 (ISS) e R\$2,59 (Selo); e Registro: R\$1.188,19, sendo: R\$1.034,05 (Tab.20.1 - nº 01); R\$20,95 PMI (Tab.20.4 - nº 10); R\$35,22 DOI/ONR/Distribuição (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$21,80 (PMCMV); R\$54,51 (ISS); R\$19,07 (Tab.04) e R\$2,59 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de Cálculo: R\$140.000,00. Consultas: R\$29,39 = Strong Team Empresarial Ltda - BIB nº 01554.24.04.16.36.961 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: eb13.2996.27cd.1c2d.93eb.74f4.871f.cb03.3ccd.f78 de 16/04/2024. 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 36145 VOO

R.03 - Mat.52.896. (Prot.80.515 de 15/04/2024). Data: 26 de abril de 2024. **ALIENACÃO FIDUCIARIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por Carlos Alberto Cardoso dos Santos, 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): Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$106.526,30. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$140.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$140.000,00, que será pago no prazo de 420 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 05/04/2024, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 8.1600 e efetiva: 8.4722. Com Desconto nominal: 4.7500 e efetiva: 4.8547. Redutor 0,5% nominal: Não se aplica e efetiva: Não se aplica. Taxas de Juros Contratada nominal: 4.7500 a.a e efetiva: 4.8548 a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 30.007 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - Registro: R\$852,02, sendo: R\$764,30 (Tab.20.1 - nº 01); R\$11,74 DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$15,52 (PMCMV); R\$38,80 (ISS); R\$19,07 (Tab.04) e R\$2,59 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de cálculo: R\$106.526,30. 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 36146 IMG

Av.04 - Mat.52.896. (Prot.81.282 de 25/10/2024). Data: 03 de fevereiro de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 529639/2024 - CESAV/BU, datado de 19 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 27/11/2024 às 09h24min, cheguei no endereço do imóvel, sendo recebido pelo Sr. Joel (vizinho), com as seguintes características físicas: aproximadamente 70 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto grisalho, olhos escuros, o qual informou que a Sr. Carlos Alberto Cardoso dos Santos mudou-se, estando em lugar ignorado, não sabido. Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.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 31.087 - sendo: Prenotação: R\$44,22 = R\$29,14 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,82 (FETJ); R\$1,45 (FUNPERJ); R\$1,45 (FUNARPEN); R\$0,58 (PMCMV); R\$1,45 (ISS) e R\$2,59 (Selo); Averbação: R\$950,75, sendo: R\$663,06 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$132,61 (FETJ); R\$33,15 (FUNPERJ); R\$33,15 (FUNARPEN); R\$39,78 (FUNARPEN); R\$13,26 (PMCMV); R\$33,15 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$140.000,00. 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 Eletrônica
EEWE 00678 GBI

Av.05 - Mat.52.896. (Prot.81.816 de 19/03/2025). Data: 1º de abril de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 18/03/2025, 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\$141.290,15. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.532,25 (Valor Tributado:

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52896 / CNM: 092064.2.0052896-77 / Recibo: 47574 / Data da Certidão: 03/04/2025.

52.896

N.º



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI

Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO

REGISTRO GERAL

092064.2.0052896-77

Matrícula

52.896

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 52.896.

R\$141.290,15), em 12/03/2025, conforme GUIA nº 00467/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 32.044 - 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\$1.053,65, sendo: R\$734,83 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$146,96 (FETJ); R\$36,74 (FUNDPERJ); R\$36,74 (FUNPERJ); R\$44,08 (FUNARPEN); R\$14,69 (PMCMV); R\$36,74 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$141.290,15. 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 Eletrônica
EEXB 49800 HOA





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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52896 / CNM: 092064.2.0052896-77 / Recibo: 47574 / Data da Certidão: 03/04/2025.

Matrícula nº 52.896, Ficha 002, de 18/11/2022.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E453Q-23PK9-VLL2D-89A73>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

