



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

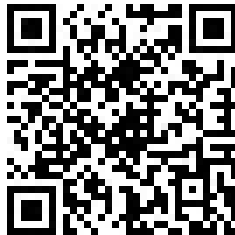
Livro: 2 / Matrícula: 47754 / CNM: 092064.2.0047754-80 / Recibo: 46406 / Data da Certidão: 22/10/2024.

### **CERTIDÃO nº 46.406**

**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 47.754, 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: 98,00 x 1 = 98,00.  
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.  
Iss: R\$ 4,90 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 142,73.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEUL 49028 PYH**  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2VDN-MQPQM-DUQC3-ZFG24>



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: 47754 / CNM: 092064.2.0047754-80 / Recibo: 46406 / Data da Certidão: 22/10/2024.

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2VDN-MQPQM-DUQC3-ZFG24

Nº 47.754

092064.2.0047754-80

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

Matrícula	Ficha
47.754	001

## REGISTRO GERAL

**DATA: 29 DE OUTUBRO DE 2013.**

**IMÓVEL:** Unidade a ser construída receberá o nº 308 do "RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA", bloco nº 04, terá 46,588m² e respectiva fração ideal de 0.004383 e fração de uso comum 0.0000816, totalizando 0.004465, instituído sobre a Área Remembrada com a superfície de 12.689,00m², resultando do remembramento dos lotes nºs 01 a 21 da quadra nº 24 do loteamento "Jardim Marambaia", situado na expansão da zona urbana do 3º distrito deste município de Itaboraí/RJ, medindo e confrontando: 86,00m de frente para a Rodovia RJ 104; 118,00m mais 9,00m aos fundos com a Rua "A"; 83,30m mais 14,00m do lado direito com a Avenida Projetada; e 184,90m pelo lado esquerdo com a Rua "J". Cadastrado na PMI sob o nº 056168-001. **PROPRIETÁRIA: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede em Belo Horizonte/MG, à Avenida Álvares Cabral, 1.366, 8º andar, inscrito no CNPJ-MF sob o nº 26.240.903/0001-33, com seu Estatuto Social consolidado em 19/03/1990, devidamente arquivado na JUCEMG, NIRE 3120327201-9.

**FORMA DE AQUISIÇÃO:** Lotes adquiridos da Construtora Tenda S/A, nos termos de Escritura pública de Compra e Venda lavrada em 06/05/2009, folhas 088, livro nº 5.917, no 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ. **REGISTROS:** nºs 01 e 02 e Averbações nºs 02 e 03 (remembramento), matrículas nºs 44.244, folha 006, livro 2-DX, 44.540, folha 053, livro 2-DZ; 44.245, 44.246, folhas 07 e 08, livro 2-DX; 44.541 a 44.545, folhas 054 a 058, livro 2-DZ; 44.247 e 44.248, folhas 09 e 10, livro 2-DX; 44.546 a 44.553, folhas 059 a 066, livro 2-DZ; 44.249 e 44.250, folhas 011 e 012, livro 2-DX, em 09/06/2009 e 16/03/2010, respectivamente. Incorporação Registrada sob o nº 02, matrícula nº 45.154, Ficha 001, em 19/11/2010, desta RJ. Eu, *[Assinatura]*, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrevente - Cad. 94/15588, digitei. E eu, *[Assinatura]*, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

**Av.01 - Mat.47.754.** Data: 29 de outubro de 2013. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Certifico e dou fé que a incorporação antes mencionada, está submetida ao regime de afetação para garantia das obrigações dela decorrentes, conforme Instrumento Particular de Patrimônio de Afetação, averbada sob o nº 04, matrícula nº 45.154, Ficha 001, em 13/09/2012, desta RJ. Eu, *[Assinatura]*, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrevente - Cad. 94/15588, averbei. E eu, *[Assinatura]*, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R) 1 ato  
RUI96630 ZVR

**R.02 - Mat.47.754** (Prot.65.997 de 08/10/2013). Data: 29 de outubro de 2013. **COMPRA E VENDA** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS (nº 855552743965), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 02 de setembro de 2013, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **ANDERSON ALVES DA COSTA**, brasileiro, solteiro, nascido em 31/05/1993, secretário, portador da carteira de identidade CNH 05467269295, expedida por DETRAN/RJ em 29/04/2013 e do CPF 140.412.507-81, residente e domiciliado em Rua Benedito Nunes, 341, Outeiro das Pedras, em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$85.000,00 - R\$3.392,86 do terreno e R\$81.607,14 da construção, sendo: R\$13.519,00 do desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e R\$71.481,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.125,00, (valor tributado: R\$85.000,00), em 24/09/2013, conforme DAM nº 217988/2013, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 12.075 - sendo: **Prenotação:** R\$21,03 = R\$15,49 (Tab.05.4 - Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$3,09 - FETJ; R\$0,77 - FUNDPERJ; R\$0,77 - FUNPERJ; R\$0,62 - FUNARPEN; R\$0,30 - PMCMV) e **Registro:** R\$628,36 = R\$405,41 (Tab.05.1 - Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$26,34 PMI/DOI/Distribuição (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R\$7,58 (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04); R\$87,87 (FETJ); R\$21,97 (FUNDPERJ); R\$21,97 (FUNPERJ); R\$17,58 (FUNARPEN); R\$8,10 (PMCMV); R\$10,86 (Acotej e Mútuo/Outros) e R\$20,68 (Tab.04) - Base de Cálculo: R\$85.000,00. Consulta: Passos Construções e Empreendimentos Ltda. - B18 nº 0155413101709549 de 17/02/2013. Eu, *[Assinatura]*, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrevente - Cad. 94/15588, registrei. E eu, *[Assinatura]*, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R) 1 ato  
RUI96631 EU

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: 47754 / CNM: 092064.2.0047754-80 / Recibo: 46406 / Data da Certidão: 22/10/2024.

Matrícula nº 47.754, Ficha 001, de 29/10/2013.

**R.03 - Mat.47.754** (Prot.65.997 de 08/10/2013). Data: 29 de outubro de 2013. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por *Anderson Alves da Costa*, 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 da Operação R\$85.000,00. Valor do Desconto: R\$13.519,00. Valor da Dívida: R\$71.481,00. Valor da Garantia: R\$85.000,00, que será pago no prazo de 300 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, a partir do mês subsequente a contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do contrato antes mencionado, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163% e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 10.075 - R\$573,95, sendo: R\$405,41 (Tab.05.1 - Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$8,78 DOI (Tab.01 - Tab.10 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R\$82,83 (FETJ); R\$20,70 (FUNDPERJ); R\$20,70 (FUNPERJ); R\$16,56 (FUNARPEN); R\$8,11 (PMCMV) e R\$10,86 (Acoterj e Mútua/Outros) - Base de cálculo: R\$85.000,00. Eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/15588, registrei. E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R\$ 1,10  
RUI/5632 OPP

**Av.04 - Mat.47.754**. Data: 27 de julho de 2015. Certifico e dou fé que, conforme requerimento Protocolizado sob o nº 68.945, averbado sob o nº 09, na Matrícula nº 45.154, Ficha 002, em 23/06/2015, averbe-se "ex-offício" o **cancelamento do Patrimônio de Afetação** mencionado na averbação de nº 01. Eu, *Viviane Pinto Coutinho* - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

**Av.05 - Mat.47.754** (Prot.68.770 de 16/04/2015). Data: 27 de julho de 2015. **CONSTRUÇÃO** - Certifico e dou fé que, conforme requerimento apresentado pelo interessado, instruído de Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí em 08/04/2015; habite-se nº 0332/2014 (Processo SF-0162/2011), de 28/11/2014, averba-se nesta matrícula **um prédio de uso residencial com Área Privativa de 46,29m² de 1ª categoria, Área Comum de 6.0039m², Totalizando: 52.2939m², cadastrado na PMI sob o nº 186775-001 e lá averbado desde 07/04/2015, com inscrição predial nº 54.334**. Apresentando o valor venal de R\$33.048,84. Ditos documentos ficam aqui arquivados. Emolumentos pagos pelo recibo nº 16.322 - R\$142,48, sendo: R\$95,79 (Tab. 20.3 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$19,5 (FETJ); R\$4,78 (FUNDPERJ); R\$4,78 (FUNPERJ); R\$3,83 (FUNARPEN); R\$1,91 (PMCMV) e R\$12,24 (Acoterj e Mútua/Outros). Desconto concedido conforme art. 42, II, Lei 8.977/2009. Eu, *Viviane Pinto Coutinho* - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica  
EAXQ 10098 HKQ

**Av.06 - Mat.47.754**. Data: 27 de julho de 2015. Averba-se "ex-offício", que foi registrado sob o nº 11, na Matrícula nº 45.154, Ficha 003, em 27/07/2015, a **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA"**, conforme requerimento Protocolizado sob o nº 68.946. Eu, *Viviane Pinto Coutinho* - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

**Av.07 - Mat.47.754**. (Prot.80.240 de 26/01/2024). Data: 13 de junho de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 453886/2024 - CESAV/BU, datado de 06 de março 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 13/05/2024 às 10h51min, compareceu naquele Serviço Extrajudicial o Sr. Anderson Alves da Costa, o qual identificou-se, aceitou uma via do ofício de notificação, tomando ciência de todo o conteúdo e exarou ciente". Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.699 - sendo: **Prenotação: R\$43,64** - R\$29,14 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,82 (FETJ); R\$1,45 (FUNDPERJ); R\$1,45 (FUNPERJ); R\$1,16 (FUNARPEN); R\$0,58 (PMCMV); R\$1,45 (ISS) e R\$2,59 (Selo); e **Averbação: R\$937,49**, sendo: R\$663,06 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$132,61 (FETJ); R\$33,15 (FUNDPERJ); R\$33,15 (FUNPERJ); R\$26,52 (FUNARPEN); R\$13,26 (PMCMV); R\$33,15 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$160.255,54. Eu, *Erika Azevedo Monteiro* - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, *Bruno Custodio Ferreira* - 3º Substituto - Cad. 94/14668, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica  
EBKF 48718 KXG

Prot 11346

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2VDN-MQPQM-DUQC3-ZFG24>

ONR

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



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: 47754 / CNM: 092064.2.0047754-80 / Recibo: 46406 / Data da Certidão: 22/10/2024.

N.º 47.754



**CARTÓRIO**  
**1º OFÍCIO**  
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI  
*Leonam Costa de Sousa*  
TABELIÃO  
**REGISTRO GERAL**

092064.2.0047754-80

Matrícula

47.754

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 47.754.

Av.08 - Mat.47.754. (Prot.81.210 de 08/10/2024). Data: 21 de outubro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 07/10/2024, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal - CEF, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, verificou-se a consolidação da propriedade em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, antes qualificada, pelo valor de R\$93.182,12. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.329,55 (Valor Tributado: R\$93.182,12), em 30/09/2024, conforme GUIA nº 01770/2024, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 30.983 - 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\$806,56. sendo: R\$562,23 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$112,44 (FETJ); R\$28,11 (FUNDPERJ); R\$28,11 (FUNPERJ); R\$33,73 (FUNARPEN); R\$11,24 (PMCMV); R\$28,11 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$93.182,12. 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  
EEUL 48990 IGX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2VDN-MQPQM-DUQC3-ZFG24>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



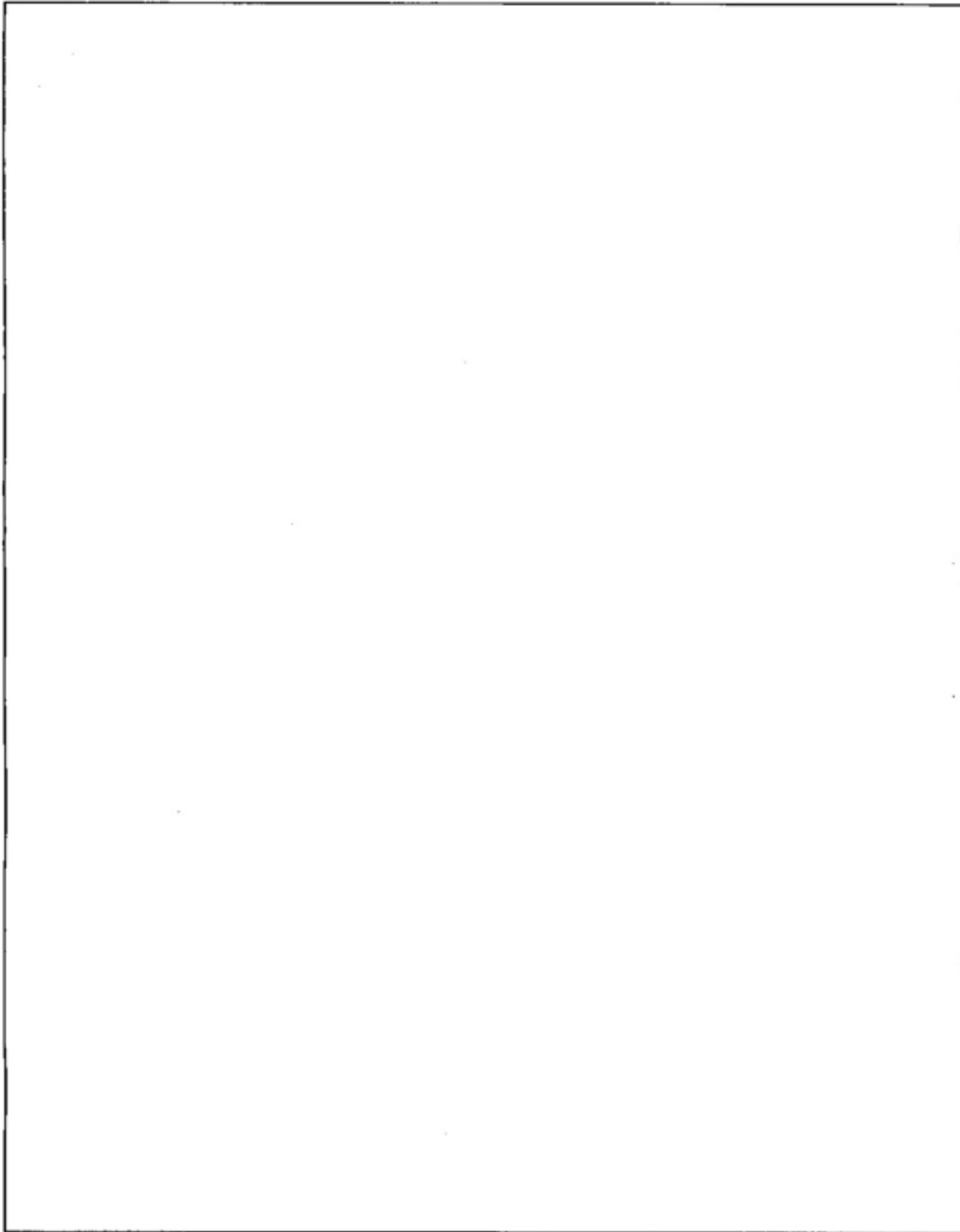
Valide aqui  
este documento

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: 47754 / CNM: 092064.2.0047754-80 / Recibo: 46406 / Data da Certidão: 22/10/2024.

*Matrícula nº 47.754 Ficha 002, de 29/10/2013.*



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2VDN-MQPQM-DUQC3-ZFG24>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado