



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: 47948 / CNM: 092064.2.0047948-80 / Recibo: 47331 / Data da Certidão: 28/02/2025.

CERTIDÃO nº 47.331

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 47.948, 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
EEXB 49310 TMT

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/XPS92-VWKQZ-VK33A-GU5TQ>



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: 47948 / CNM: 092064.2.0047948-80 / Recibo: 47331 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Nº 47.948

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

092064.2.0047948-80

Matrícula
47.948

Folha
001

REGISTRO GERAL

DATA: 29 DE JANEIRO DE 2014.

IMÓVEL: Unidade a ser construída receberá o nº 301 do "RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA", bloco nº 02, 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 nos 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 e Averbações nºs 07 e 08 (cancelamento de hipoteca), matrícula nº 45.154, Ficha 002, em 31/10/2013, deste RJ. Eu, *Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa* - Escrevente - Cad. 94/15588, digitei. E eu, *Aldeia Machado Ferreira de Macedo* - Substituta - Cad. 94/8206, conferi e subscrevo.

AV.01 - Mat.47.948. Data: 29 de janeiro de 2014. **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, deste RJ. Eu, *Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa* - Escrevente - Cad. 94/15588, digitei. E eu, *Aldeia Machado Ferreira de Macedo* - Substituta - Cad. 94/8206, conferi e subscrevo.

R.02 - Mat.47.948 (Prot.66.608 de 14/01/2014). Data: 29 de janeiro de 2014. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terrenos e Mútuos para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS (nº 85552881297), em força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 22 de novembro de 2013, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **TOMAS MOREIRA TORRAO**, brasileiro, solteiro, nascido em 30/03/1965, rep. comercial, portador da carteira de identidade CNH 00543793364, expedida por DETRAN/RJ em 01/04/2009 e do CPF 852.451.947-91, e **TANIA MARCIA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, nascida em 13/09/1969, do lar, portadora de carteira de identidade CNH 00407379482, expedida por DETRAN/RJ em 22/05/2009 e do CPF 014.301.617-28, residentes e domiciliados em Rua Josefina, 528, Paraíso, em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$85.000,00 - R\$3.392,86 do terreno e R\$81.607,14 da construção, sendo: R\$85.000,00 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 13/12/2013, conforme DAM nº 221501/2013, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 13.190 - sendo: **Preparação: Total** R\$22,25; sendo: R\$16,39 - Emolumentos (Tab.05.4 - Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$3,27 - FETJ; R\$0,81 - FUNPERJ; R\$0,81 - FUNPERJ; R\$0,65 - FUNARPEN; R\$0,32 - PMCMV e **Registro: Total** R\$643,04; sendo: 447,05 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$429,11 (Tab.05.1 - Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$13,93 PMI/DOI/Distribuição (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) e R\$4,01 (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$89,41 (FETJ); R\$22,35 (FUNPERJ); R\$22,35 (FUNPERJ); R\$17,88 (FUNARPEN); R\$8,58 (PMCMV); R\$11,49 (Acóree) e Mútuos/Outros) e R\$23,93 (Tab.04) - Base de Cálculo: R\$85.000,00. Consulta: Passos Construções e Empreendimentos Ltda. - BIB nº

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPS92-VWKQZ-VK33A-GU5TQ>

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

Foro de Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



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: 47948 / CNM: 092064.2.0047948-80 / Recibo: 47331 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPS92-VWKQZ-VK33A-GU5TQ>

Matrícula nº 47.948, Folha 001, de 29/01/2014.

0155414012201711 de 22/01/2014. Eu, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrivente - Cad. 94/15588, registrei. E eu, Aldalécia Machado Ferreira de Macedo - Substituta - Cad. 94/8206, conferi e subscrevo.

R.03 - Mat.47.948 (Prot.66.608 de 14/01/2014). Data: 29 de janeiro de 2014. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por Tomás Moreira Torrealba e Tania Marcia dos Santos, 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 da Operação: R\$85.000,00. Valor do Desconto: R\$0,00. Valor da Dívida: R\$85.000,00, Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$85.000,00. Valor da Garantia: R\$85.000,00, que será pago no prazo de 240 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura do contrato antes mencionado, à taxa anual de juros: nominal de 7,1600% e efetiva de 7,3997% e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 13.191 - Registro: Total R\$601,28, sendo: R\$433,75 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$429,11 (Tab.05.1 - Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$4,65 DOI (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$86,75 (FETJ); R\$21,68 (FUNDPERJ); R\$21,68 (FUNPERJ); R\$17,35 (FUNARPEN); R\$8,58 (PMCMV) e R\$11,49 (Acotexj e Mútua/Outros) - Base de cálculo: R\$85.000,00. Eu, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrivente - Cad. 94/15588, registrei. E eu, Aldalécia Machado Ferreira de Macedo - Substituta - Cad. 94/8206, conferi e subscrevo.

Av.04 - Mat.47.948. 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, Folha 002, em 23/06/2015, averbando "ex-offício" o **cancelamento do Patrimônio de Afetação** mencionado na averbação de nº 01. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrivente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.05 - Mat.47.948 (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 186864-001 e lá averbado desde 07/04/2015, com inscrição predial nº 54.423**. 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\$19,75 (FETJ); R\$4,78 (FUNDPERJ); R\$4,78 (FUNPERJ); R\$3,83 (FUNARPEN); R\$1,91 (PMCMV) e R\$12,24 (Acotexj e Mútua/Outros). Desconto cancelado conforme art. 42, II, Lei 11.977/2009. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrivente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.06 - Mat.47.948. Data: 27 de julho de 2015. Averba-se "ex-offício", que foi registrado sob o nº 11, na Matrícula nº 45.154, Folha 003, em 27/07/2015, a **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA"**, conforme requerimento Protocolizado sob o nº 68.946. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrivente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.07 - Mat.47.948. (Prot.75.314 de 08/01/2020). Data: 11 de dezembro de 2020. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 139947/2020 - GIGAD/RJ datado de 03/01/2020, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal-CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, dirigi-me ao endereço do imóvel nos dias 03/02/2020 às 11h15min, e segundo informações do porteiro, o mesmo nunca viu os devedores e o imóvel encontra-se vazio. E ao endereço indicado foi enviada carta com aviso de recebimento, com devolução a este RI da AR recebido pelo Sr. Arthur Torião em 11/02/2020. Sendo assim, **DEIXEI DE INTIMAR** o Sr. Tomás Moreira Torrealba e a Sra. Tania Marcia dos Santos, por estarem ausentes, em local ignorado, incerto, inexistente e não sabido, razão pela qual deverão ainda ser intimados por edital. Emolumentos pagos pelo recibo nº 23.952 (Lei 6.370/12) - sendo: Prenotação: R\$32,18 - R\$22,84 (Tab.20.4 - nº 03); R\$4,56 (FETJ); R\$1,14 (FUNDPERJ); R\$1,14 (FUNPERJ); R\$0,91 (FUNARPEN); R\$0,45 (PMCMV); e R\$1,14 (ISS); e Averbação: R\$164,46, sendo: R\$105,64 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$11,16 (Tab.16 - nº 04); R\$23,36 (FETJ);

Esta matrícula continua a Folha 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: 47948 / CNM: 092064.2.0047948-80 / Recibo: 47331 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPS92-VWKQZ-VK33A-GU5TQ>

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

Foros de Registros de Imóveis do Brasil em JUI só lugar

ri digital

onr

Nº 47.948

092064.2.0047948-80

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

Matrícula
47.948

Ficha
002

REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 47.948.

RS5,84 (FUNDPERJ); R\$5,84 (FUNPERJ); R\$4,67 (FUNARPEN); R\$2,11 (PMCMV); e R\$5,84 (ISS). Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, averbei, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica:
EDPG 22967 MOC

Av.08 - Mat.47.948, (Prot.81.162 de 26/09/2024), Data: 06 de dezembro de 2024. Certifico e dou fe que, conforme Ofício nº 523097/2024 - CESAV/BU, datado de 15 de outubro 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 23/10/2024 às 10h32min, cheguei no endereço do imóvel, sendo recebido pelo Sr. André (porteiro), com as seguintes características físicas: aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto, olhos escuros, a qual informou que o Sr. Tomas Moreira Torrao e a Sra. Tania Marcia dos Santos, mudaram-se, estando em lugar ignorado e não sabido". E pelo Registro de Títulos e Documentos de São Gonçalo/RJ (1º Ofício): 1) "Dirigi-me ao endereço indicado no dia 24/10/2022 às 14:36h, dirigi-me ao local descrito como "Rus Josefina, n.º 528, Paraiso, São Gonçalo/RJ, e ao chegar, chamei várias vezes, mas ninguém atendeu, motivo pelo qual deixei um convite solicitando o comparecimento do requerido ao cartório até o dia 29/10/2024; 2) "Dirigi-me ao endereço indicando pela segunda vez, no dia 28/10/2024 às 12:20h, compareci ao cartório uma pessoa que se apresentou como sendo o marido da notificada, o Sr. Tomas Moreira Torrao, que aparentava ser de meia idade, branco, estatura média, porte físico normal, olhos castanhos, cabelos curtos e grisalhos, que me informou que a notificada não irá receber sua via por se tratar do mesmo teor. Dado o insucesso de proceder a notificação pelo fato de o mesmo estar em local ignorado". Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.org.br nos dias 01/11/2024, 04/11/2024 e 05/11/2024; 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 30.910 - sendo: **Prenotação: R\$44,22 - R\$29,14 (Tab.20.4 - n.º 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\$930,75, sendo: R\$663,06 (Tab. 20.4 - n.º 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\$160.255,34. 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:
EELUW 30624 BDR

Av.09 - Mat.47.948, (Prot.81.694 de 14/02/2025), Data: 27 de fevereiro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 12/02/2025, 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\$93.419,94. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.335,50 (Valor Tributado: R\$93.419,94), em 07/02/2025, conforme GUIA nº 00211/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.708 - sendo: **Prenotação: R\$46,32 - R\$30,51 (Tab.20.4 - n.º 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\$44,50, sendo: R\$588,68 (Tab. 20.4 - n.º 01); R\$117,73 (FETJ); R\$29,43 (FUNDPERJ); R\$29,43 (FUNPERJ); R\$35,32 (FUNARPEN); R\$11,77 (PMCMV); R\$29,43 (ISS) e R\$2,71 (Selo). Base de cálculo: R\$93.419,94. 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:
RRCR 02260 DFT



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: 47948 / CNM: 092064.2.0047948-80 / Recibo: 47331 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Matrícula nº 47.948-Ficha 002, de 29/01/2014.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPS92-VWKQZ-VK33A-GU5TQ>