



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: 48073 / CNM: 092064.2.0048073-93 / Recibo: 47363 / Data da Certidão: 28/02/2025.

CERTIDÃO nº 47.363

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 48.073, 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 49314 ZDG

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/D9T7M-2KUK6-CDNAV-259VF>



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: 48073 / CNM: 092064.2.0048073-93 / Recibo: 47363 / Data da Certidão: 28/02/2025.

N.º 48.073

092064.2.0048073-93

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

Matrícula

48.073

Faixa

001

REGISTRO GERAL

DATA: 06 DE MAIO DE 2014.

IMÓVEL: Unidade a ser construída receberá o n.º 404 do "RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA", bloco n.º 01, terá 46.588m² e respectiva fração ideal de 0,004383 e fração de uso comum 0,000816, totalizando 0,004465, instituído sobre a Área Remembrada com a superfície de 12.689,18m², resultando do remembramento dos lotes n.ºs 01 a 21 da quadra n.º 24 do loteamento "Jardim Marambaia", situado na expansão da zona urbana do 3.º 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 n.º 056168-001. **PROPRIETÁRIA: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede em Belo Horizonte/MG, à Avenida Alvares Cabral, 1.366, 8.º andar, inscrito no CNPJ-MF sob o n.º 26.240.983/0001-33, 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 n.º 5.917, no 74.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ. **REGISTROS:** n.ºs 01 e 02 e Averbações n.ºs 02 e 03 (remembramento), matrículas n.ºs 44.244, folha 006; livro 2-DX, 44.540, folha 053; livro 2-DZ: 44.243; 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 n.º 02, matrícula n.º 45.154, Ficha 001, em 19/11/2010 e Averbações n.ºs 07 e 08 (cancelamento de hipoteca), matrícula n.º 45.154, Ficha 002, em 31/10/2013, deste RI. Eu, *Viviane Pinto Coutinho*, Escrevente - Cad. 94/16024, digitel: E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.01 - Matr.48.073, Data: 06 de maio 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 n.º 04, matrícula n.º 45.154, Ficha 001, em 13/09/2013, deste RI. Eu, *Viviane Pinto Coutinho* - Escrevente - Cad. 94/16024, averbel: E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Setor de Fiscalização Eletrônica
EAEP 88301 RMZ

R.02 - Matr.48.073 (Prot.67.060 de 15/04/2014), Data: 06 de maio de 2014, **COMPRA E VENDA**. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS (n.º 855532991085), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 21 de março de 2014, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **LORHANA PAULINO CORDEIRO**, brasileira, solteira, nascida em 02/07/1992, cabeleireira, portadora do cartão de identidade 255698692, expedido por DETRAN/RJ em 13/08/2010 e do CPF 141.127.557-83, residente e domiciliada em Rua 3, s/n, L.I. 551 QD 25, Apolo III em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$100.000,00 - R\$3.392,86 do terreno e R\$96.607,14 da construção, sendo: R\$24.380,00 do desconto concedido pelo - FGTS e R\$72.227,00 mediante financiamento concedido pela CEF. Certidão de não incidência de ITBI n.º 177/2014 de 14/04/2014, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo n.º 13.999 - sendo: Prenotação: Total R\$22,25, sendo: R\$16,39 - Emolumentos (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 n.º 03): R\$3,27 - FETJ; R\$0,81 - FUNDP(RJ); R\$0,81 - FUNPERJ; R\$0,65 - FUNARPEN; R\$0,32 - PMCMV e Registro: Total R\$640,99, sendo: R\$447,06 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$429,11 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 n.º 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$13,94 PMLD01/Distribuição (Tab.16 - Lei n.º 6.370/12 n.º 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) e R\$4,01 (Tab.16 - Lei n.º 6.370/12 n.º 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$89,41 (FETJ); R\$22,35 (FUNDPERJ); R\$22,55 (FUNPERJ); R\$17,88 (FUNARPEN); R\$8,58 (PMCMV); R\$11,49 (Acertar e Mutuo/Outros) e R\$21,87 (Tab.04) - Base de Cálculo: R\$100.000,00. Consulta: Passos Construções e Empreendimentos Ltda. - BIB n.º 0155414043874142 de 28/04/2014. Eu, *Viviane Pinto Coutinho* - Escrevente - Cad. 94/16024, registrei: E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Setor de Fiscalização Eletrônica
EAEP 88302 LIG

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9T7M-2KUK6-CDNAV-259VF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



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: 48073 / CNM: 092064.2.0048073-93 / Recibo: 47363 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Matrícula nº 48.073, Ficha 001, de 06/05/2014.

R.03 - Mat.48.073 (Prot.67.060 de 15/04/2014). Data: 06 de maio de 2014. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por *Lorhana Paulino Cordeiro*, antes qualificada, 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 n.º 00.360.305/0001-04. Valor da Operação: R\$100.000,00. Valor do Desconto: R\$24.380,00. Valor do Financiamento: R\$75.620,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$100.000,00. Valor da Garantia: R\$100.000,00, que será pago no prazo de 360 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 5,0000% e efetiva de 5,1163% e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 14.000 - Registro: Total R\$601,29, sendo: R\$433,76 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$429,11 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$4,65 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$86,75 (FETJ); R\$21,68 (FUNPERJ); R\$21,68 (FUNPERJ); R\$17,35 (FUNARPEN); R\$8,58 (PMCMV) e R\$11,49 (Acoterj e Mútuas/Outros) - Base de cálculo: R\$100.000,00. Eu, *Viviane Pinto Coutinho* - Escrivente - Cad. 94/16024, registrei. E eu, *Denise da Silva Pereira Romão* - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Selo de Preservação Eletrônica
EAEP 68301 P20

Av.04 - Mat.48.073 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, averba-se "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.48.073 (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 FMI sob o nº 186747-001 e já averbado desde 07/04/2015, com inscrição predial nº 54.306**. Apresentando o valor venal de R\$53.048,84. 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\$19,05 (PEIJ); R\$4,78 (FUNPERJ); R\$4,78 (FUNPERJ); R\$3,83 (FUNARPEN); R\$1,91 (PMCMV) e R\$12,25 (Acoterj e Mútuas/Outros). Desconto concedido 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.

Selo de Preservação Eletrônica
EAEP 18044 NSE

Av.06 - Mat.48.073. 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 **INSITUIÇÃO 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.48.073. (Prot.81.155 de 26/09/2024). Data: 30 de dezembro de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 322781/2024 - CESAV/BU, datado de 08 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 10h23min, 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 escuro, olhos escuros, o qual informou que a Sra. Lorhana Paulino Cordeiro, mudou-se, estando em lugar ignorado não sabido; 2) No dia 07/11/2024 às 14h50min, cheguei nas proximidades do endereço indicado, deixando de notificar a devedora, em razão de não ter sido encontrado o nº 99999, Lote 551, na referida Rua Cinco, impossibilitando assim que seja procedida a notificação; 3) E pelo Registro de Títulos e Documentos de Niterói/RJ (1º Ofício): "Dirigi-me ao endereço indicado no dia 16/10/2024 às 12:55h, ao chegar no endereço indicado, sendo recebido pelo Sr. Wilson (porteiro), onde informou que a notificada não reside no local e que desconhece a mesma, sendo assim não foi possível notificar. Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.org.br nos dias 18/11/2024, 19/11/2024 e 21/11/2024; o qual

Esta matrícula continua a Ficha 002.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9T7M-2KUK6-CDNAV-259VF>

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, 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: 48073 / CNM: 092064.2.0048073-93 / Recibo: 47363 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9T7M-2KUK6-CDNAV-259VF>

N.º 48.073

092064.2.0048073-93

 CARTÓRIO 1º OFÍCIO ITABORAÍ RJ	SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI <i>Leonora Costa de Sousa</i> INTELETO REGISTRO GERAL	Matrícula 48.073	Ficha 002
---	--	----------------------------	---------------------

Continuação da Matrícula nº 48.073.

não compareceu no prazo legal de 15 (quinze) dias, nesta Serventia para purgar a morte e a (s) despesa (a) relativa (s) a (s) intimação (ões). Emolumentos pagos pelo recibo nº 30.902 - 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); 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\$178.121,93. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbui e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEUW 38997 ZZF

Av.08 - Mat.48.073. (Proc.81.705 de 17/02/2025). Data: 27 de fevereiro de 2025. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 17/02/2025, 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\$109.739,89. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.743,50 (Valor Tributador: R\$109.739,89), em 07/02/2025, conforme GUIA nº 00214/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.724 - 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\$844,50, sendo: R\$588,68 (Tab. 20.4 - nº 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\$109.739,89. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbui e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
REX08 40204 TFJ

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

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48073 / CNM: 092064.2.0048073-93 / Recibo: 47363 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Matrícula nº 48.073 Folia 002, de 06/05/2014.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D9T7M-2KUK6-CDNAV-259VF>