



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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52696 / CNM: 092064.2.0052696-95 / Recibo: 51285 / Data da Certidão: 20/04/2026.

CERTIDÃO nº 51.285

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 52.696, 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: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCJ 24690 IJJ

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/HQL78-CW5GW-VWM6C-T7LD2>



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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52696 / CNM: 092064.2.0052696-95 / Recibo: 51285 / Data da Certidão: 20/04/2026.

52.696

N.º

092064.2.0052696-95

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

Matrícula

52.696

Ficha

001

REGISTRO GERAL

DATA: 29 DE MARÇO DE 2022.

IMÓVEL: Lote nº 204 do "CONDOMÍNIO HOLIDAY PARK LAND I", com área privativa de 152,00, fração ideal de 0,002323, área de uso comum de 74,49 e total de 226,49 da **ÁREA DESMEMBRADA 02**, desmembrada de uma área de terras próprias, situada em "PACHECOS", zona urbana do 6º distrito deste município de Itaboraí, no lugar denominado "Pedro Viana", com metragem quadrada de 97.534,83m², medindo e confrontando: 30,00m de frente para a Rodovia RJ-114 (Itaboraí - Maricá); 120,00m nos fundos com terras de Jovelino Silva; lado direito em sete segmentos, sendo: 9,42m em curva, mais 38,05m, 8,00m e 21,00m em reta, todos para a Área Desmembrada 03; 253,98m, 18,21m e 293,07m com a Estrada do Guindaste; lado esquerdo em seis segmentos, sendo: 9,42m em curva, 37,38m, 21,23m em reta com a Área Desmembrada 04; 7,50m com parte da Área Desmembrada 05; 157,35m com as Áreas Desmembradas 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e parte da Área Desmembrada 14; 514,44m com a Área Desmembrada 01. Lote esse que será de uso privativo do proprietário e se destinará à construção da unidade residencial com Planta de Projeto de Construção padrão de 42,15m² pré aprovada pela PMI, ficando responsável pela construção o futuro adquirente de cada unidade, e as demais obras de infraestrutura de responsabilidade da proprietária instituidora do condomínio. **Área de utilização exclusiva:** de 152,00m², medindo e confrontando 8,00m pela frente com a Via Interna "G"; 8,00m pelos fundos com o lote nº 182 do mesmo condomínio; 19,00m à direita com o lote nº 205; e 19,00m à esquerda com o lote nº 203, do mesmo condomínio. **PROPRIETÁRIA:** **SPE ITABORAÍ 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 18.154.414/0001-30. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** A área de terras de maior porção, foi adquirida de Flavio Brandão Resende, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 10/11/2014, ato nº 071, folhas 152/153, livro nº 7121, nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ. **REGISTRO:** nº 09 e Averbações nºs 10 (retificação) e nº 11 (desmembramento), matrícula nº 21.565-A, Fichas 001 e 002, em 17/11/2014 e 24/11/2014, respectivamente. Incorporação registrada sob o nº 01, matrícula nº 49.071, Fichas 001 e 002, em 23/12/2014. Averbação nº 03 (concretização do Registro da Incorporação), em 07/12/2017. Averbações nºs 05 (Retificação na descrição da natureza do memorial) e 06 (Conclusão de Obras e Infraestrutura), na mesma matrícula acima, em 18/09/2020, deste RI. Eu, Erika Azevedo Monteiro, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, digitei e conferi. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Av.01 - Mat.52.696, (ex officio). Data: 29 de março de 2022. Consta sob o imóvel objeto desta matrícula a **SERVIDÃO VOLUNTÁRIA**, em favor da instituidora/beneficiária "SPE Itaboraí 2, conforme Escritura Pública lavrada em 24/11/2014, ato nº 024, folhas 043/044, livro nº 7166, nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, registrado sob o nº 02, matrícula 49.071, Ficha 001 e 002, em 23/12/2014, deste RI. Eu, Erika Azevedo Monteiro, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Av.02 - Mat.52.696, (ex officio). Data: 29 de março de 2022. Consta sob o imóvel objeto desta matrícula a **HIPOTECA** em favor da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, conforme Escritura Pública de Constituição de Hipoteca e Outras Avenças, lavrada em 06/12/2018, ato nº 024, folhas 039/057 e Escritura Pública Declaratória lavrada em 24/01/2019, ato nº 056, folha 118, ambas no livro nº 7775 e Escritura Pública Declaratória lavrada em 27/02/2019, ato nº 060, folha 128, livro nº 7750, todas nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, registrado sob o nº 04, matrícula 49.071, Ficha 001 e 002 em 03/05/2019, deste RI. Eu, Erika Azevedo Monteiro, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Av.03 - Mat.52.696, (Prot.77.594 de 15/02/2022). Data: 29 de março de 2022. Certifico e dou fê que, conforme requerimento apresentado pela interessada, acompanhado de documentos necessários, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula que **fica cancelada e sem mais efeito algum a Hipoteca referida na averbação de nº 02**. Emolumentos pagos pelo recibo nº 26.538 - **Prenotação:**

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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52696 / CNM: 092064.2.0052696-95 / Recibo: 51285 / Data da Certidão: 20/04/2026.

Matrícula nº 52.696, Ficha 001, de 29/03/2022.

R\$37,03 = R\$26,28 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,25 (FETJ); R\$1,31 (FUNDPERJ); R\$1,31 (FUNPERJ); R\$1,05 (FUNARPEN); R\$0,52 (PMCMV); e R\$1,31 (ISS); e Averbação: R\$189,25, sendo: R\$121,57 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$12,84 (Tab.16 - nº 04); R\$26,88 (FETJ); R\$6,72 (FUNDPERJ); R\$6,72 (FUNPERJ); R\$5,37 (FUNARPEN); R\$2,43 (PMCMV); e R\$6,72 (ISS). Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEAS 46210 WKP

R.04 - Mat.52.696. (Prot.78.211 de 18/07/2022). Data: 25 de agosto de 2022. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, com Recursos Advindos do Sistema de Consórcio, e Garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel e outras Avenças Grupo/Cota nº 00081/419 (Proposta 90042900), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 23 de julho de 2022 e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, datado de 08 de agosto de 2022, ambos em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **BRUNO PATRÍCIO BRAGA DO RIO**, brasileiro, advogado, portador do documento de identificação CNH nº 02162980410 DETRAN/RJ emitida em 09/05/2019, do CPF/MF sob o nº 099.213.817-50, e-mail: brunopbrico@gmail.com, filho de Celso Roberto Pereira do Rio e Santana Maria Patrício Braga do Rio, e seu cônjuge **KARLA DE SAULES FANCHINI DO RIO**, brasileira, dentista, portadora do documento de identificação profissional nº 34297-CRO/RJ, emitida em 16/04/2009, do CPF/MF nº 101.014.967-96, e-mail: kfanchini@hotmail.com, filha de Carlos Antônio Fanchini e Tania Maria de Saules Fanchini, casados no dia 15/09/2012, registrado no dia 11/10/2012 sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 1350, Apto 1602, bloco 2, Bairro da Tijuca, cidade do Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de **R\$69.000,00**, sendo: **R\$12.924,13** de recursos próprios; **R\$0,00** dos recursos do FGTS e **R\$56.075,87** dos recursos da Carta de Crédito do Consórcio Itaú - 00081/419. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.025,00 (valor tributado: R\$81.000,00), em 14/07/2022, conforme DAM nº 010612/2022, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.307 e complementar nº 27.450 (Lei 6.370/12) - sendo: **Prenotação: R\$37,03 = R\$26,28 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,25 (FETJ); R\$1,31 (FUNDPERJ); R\$1,31 (FUNPERJ); R\$1,05 (FUNARPEN); R\$0,52 (PMCMV); e R\$1,31 (ISS); Registro: R\$2.058,42**, sendo: **R\$1.378,43 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$44,64 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R\$12,84 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04); R\$287,18 (FETJ); R\$71,79 (FUNDPERJ); R\$71,79 (FUNPERJ); R\$57,43 (FUNARPEN); R\$27,56 (PMCMV); R\$71,79 (ISS); e R\$34,97 (Tab.04).** Base de cálculo: **R\$81.000,00**. Consultas: SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda - BIB nº 01554.22.08.25.25.340 de 25/08/2022 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: **d33f.0e92.7e87.231e.8f6a.b794.93b3.6039.f3bc.13a9** de 02/08/2022. Eu, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira - Auxiliar de Cartório - Cad. 94/15588, registrei. Eu, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, conferi. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEGH 27180 NFH

R.05 - Mat.52.696. (Prot.78.211 de 18/07/2022). Data: 25 de agosto de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 04, o imóvel objeto desta matrícula foi por **Bruno Patrício Braga do Rio e seu cônjuge Karla de Saules Fanchini do Rio**, antes qualificados, dado em garantia ao **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, 7º andar - Parte A, Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.776/0001-01. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: **R\$81.000,00**. **Informações sobre o Consórcio:** Grupo/Cota nº 00081/419; Data Adesão: 18/01/2022; Prazo do Plano: 200 meses; Prazo Remanescente: 71 meses; Data do Vencimento da 1ª Parcela: 10/02/2022; Data do Vencimento da Próxima Parcela: 11/07/2022; Data da Assembleia de Contemplação: 18/02/2022; Valor da Carta de Crédito: **R\$125.075,87**; Valor Atual da Parcela Mensal: **R\$2.097,53**; Valor do Saldo Devedor/Alienação Fiduciária: **R\$140.786,57**; Percentual Pago: 41,2847%; e Percentual Remanescente: 58,7153%; e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.307 e complementar nº 27.450 (Lei 6.370/12) - **Registro: R\$984,46**, sendo: **R\$658,74 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$14,88 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R\$134,72 (FETJ); R\$33,68 (FUNDPERJ); R\$33,68 (FUNPERJ); R\$26,94 (FUNARPEN); R\$13,17 (PMCMV); R\$33,68 (ISS) e R\$34,97 (Tab.04)** - Base de cálculo: **R\$56.075,87**. Eu, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira - Auxiliar de Cartório - Cad. 94/15588, registrei. Eu, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, conferi. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEGH 27181 OTS

Av.06 - Mat.52.696. (Prot.80.561 de 02/05/2024). Data: 06 de dezembro de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 471797/2024 - João Barbosa Assessoria Jurídica, datado de 17 de maio de 2024, 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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52696 / CNM: 092064.2.0052696-95 / Recibo: 51285 / Data da Certidão: 20/04/2026.

N.º 52.696



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO
REGISTRO GERAL

092064.2.0052696-95

Matrícula

52.696

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 52.696

2024, expedido eletronicamente pelo João Barbosa Assessoria Jurídica, 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 22/08/2024 às 10h16min, cheguei no endereço indicado, ou seja, "Rodovia RJ 144, s/n, Lote nº 204, Condomínio Holiday Park Land I, Pachecos, Pedro Viana, Itaboraí/RJ, sendo recebido pelo Sr. Fábio (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 o Sr. Bruno Patrício Braga do Rio e sua cõnjuge a Sra. Karla de Saules Fanchini do Rio, são desconhecidos no local, estando em lugar ignorado e não sabido; 2) No dia 22/08/2024 às 10h17min, cheguei no endereço do imóvel, ou seja, "Rodovia RJ 144, s/n, Lote nº 224, Condomínio Holiday Park Land I, Pachecos, Pedro Viana, Itaboraí/RJ", sendo recebido pelo Sr. Fábio (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 o Sr. Bruno Patrício Braga do Rio e seu cõnjuge a Sra. Karla de Saules Fanchini do Rio, são desconhecidos no local, estando em lugar ignorado e não sabido. E pelo Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ (6º Ofício): "A notificação deixou de ser entregue aos devedores, no endereço indicado, no dia 19/08/2024 às 19:00h, em virtude de não mais residir no endereço indicado e encontrar-se em local incerto, conforme informação do Sr. Flavio Silva, porteiro do condomínio Sol Marapendi. Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registroidemoveis.org.br nos dias 06/09/2024, 09/09/2024 e 10/09/2024; a 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 30.066 - R\$661,95, sendo: R\$461,11 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$92,22 (FETJ); R\$23,05 (FUNPERJ); R\$23,05 (FUNPERJ); R\$27,66 (FUNARPEN); R\$9,22 (PMCMV); R\$23,05 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$76.518,07. 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
EEUW 39629 EAW

Av.07 - Mat.52.696, (Prot.81.827 de 20/03/2025). Data: 1º de abril de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 05 e requerimento datado de 20/03/2025, expedido eletronicamente pela Assessoria Jurídica João Barbosa, 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\$81.000,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.025,00 (Valor Tributado: R\$81.000,00), em 12/03/2025, conforme GUIA nº 00440/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 32.079 - **Averbação: R\$733,62**, sendo: R\$511,02 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$102,20 (FETJ); R\$25,55 (FUNPERJ); R\$25,55 (FUNPERJ); R\$30,66 (FUNARPEN); R\$10,22 (PMCMV); R\$25,55 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$81.000,00. 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 49806 PJO

Av.08 - Mat.52.696. Data: 04 de abril de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Protocolo nº 81.827 arquivado neste RI, averba-se "ex-offício" a retificação da Av.07, para que passe a constar que verificou-se a consolidação da propriedade em nome do fiduciário **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**. 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.



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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52696 / CNM: 092064.2.0052696-95 / Recibo: 51285 / Data da Certidão: 20/04/2026.

Matrícula nº 52.696, Ficha 002, de 29/03/2022.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HQL78-CW5GW-VWM6C-T7LD2>