



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: 49429 / CNM: 092064.2.0049429-02 / Recibo: 47362 / Data da Certidão: 28/02/2025.

CERTIDÃO nº 47.362

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 49.429, 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 49312 QAK

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/U5LUC-GKRFS-XKYAE-JK8G3>



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: 49429 / CNM: 092064.2.0049429-02 / Recibo: 47362 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Nº 49.429

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

092064.2.0049429-02

Matrícula
49.429

Ficha
001

REGISTRO GERAL

DATA: 14 DE JANEIRO DE 2015.

IMÓVEL: Fração nº 02 do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORATO", instituído sobre o lote nº 354 da quadra nº 13 do loteamento "Vila Gabriela", localizado em Marambaia, zona urbana do 3º distrito deste município, com área construída de 56,55m² de uso residencial, de 1ª categoria, cadastrado na PMI sob o nº 183063-001 (Casa 02) e lá averbado desde 18/03/2014, aditado em 29/04/2014, com inscrição predial nº 50.684, (Habite-se nº 047/2014 - Processo SF-2025/2012, de 15/01/2014) terreno próprio, que em seu todo tem a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m pela frente com a Rua "23"; 12,00m pelos fundos com parte do imóvel do loteamento Bairro Santo Antonio; 30,00m pelo lado direito com o lote nº 353; e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 355. Com sua correspondente fração ideal de 184,82m²/360,00m², ou seja, 51,34% do terreno e área de utilização exclusiva de 184,82m², tendo 6,00m de frente para a Rua José Bezz dos Santos (Antiga Rua 23); 5,15m de fundos com parte do loteamento Bairro Santo Antônio, 33,13m do lado direito dividido em cinco segmentos, da seguinte forma: o primeiro com 2,85m em linha reta confrontando com parte da fração nº 01, o segundo com 1,14m em linha reta confrontando com parte da fração nº 01, o terceiro com 13,80m em linha reta confrontando com parte da fração nº 01, o quarto com 1,99m confrontando com parte da fração nº 01, o quinto com 13,35m confrontando com parte da fração nº 01, 30,00m do lado esquerdo com o lote nº 355.

PROPRIETÁRIA: GAIA EMPREENDIMENTOS LTDA., pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.556.608/0001-86, com sede na Rua Monte Alegre, nº 362-A, Serra em Belo Horizonte - MG.

FORMA DE AQUISIÇÃO: Imóvel adquirido de Marília Sales dos Santos de Freitas e seu marido, nos termos da Escritura pública de Compra e Venda, lavrada em 16 de fevereiro de 2011, às 08h56min07s, ato nº 043, folhas 103/109, livro nº 612, nas Notas do 2º Ofício de Itaboraí/RJ. **REGISTRO:** nº 03 e averbação nº 05 (construção), matrícula nº 45.803, Ficha 001, em 07/04/2011 e 30/04/2014, respectivamente. Condomínio registrado sob o nº 06, na mesma matrícula, em 14/01/2015, deste RI. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, digitei. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, conferi. E eu, Aldaia Machado Ferreira de Macedo - Substituta - Cad. 94/8206, subscrevo.

R.01 - Mat.49.429 (Prot.68.848 de 05/05/2015). Data: 25 de maio de 2015. **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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS (nº 1.4444.0849033-3), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 15 de abril de 2015, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **PLINIO JEAN FRANCA**, brasileiro, nascido em 11/07/1980, vendedor, portador de CNH nº 05641982108, expedida por DETRAN/RJ em 18/11/2013 e do CPF 054.896.717-26, residente e domiciliado em R. Sta. Catarina, SN, QD 23 Cs 1 Lt 9, Vila Brasil em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$140.000,00, sendo: R\$10.850,17 de recursos próprios; R\$5.249,83 dos recursos da Conta Vinculada do FGTS e R\$123.900,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.550,00, (valor tributado: R\$142.000,00), em 19/05/2015, conforme DAM nº 005407/2015, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 16.411 - sendo: **Prenotação: R\$8,89 = R\$8,72** - Emolumentos (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03 - Artigo 290, Lei 6.015/73) e R\$0,17 - PMCMV. Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) e **Registro: Total R\$693,88**, sendo: R\$637,14 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$618,06 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$14,82 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) e R\$4,26 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$12,36 (PMCMV) e R\$44,38 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) - Base de Cálculo: R\$142.000,00. Consulta: Gaia Empreendimentos Ltda. - BIB nº 01554150515, 1141 de 15/05/2015. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, registrei. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, conferi. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônica EAXC 16463 ABM

R.02 - Mat.49.429 (Prot.68.848 de 05/05/2015). Data: 25 de maio de 2015. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 01, o imóvel objeto

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: 49429 / CNM: 092064.2.0049429-02 / Recibo: 47362 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Matrícula nº 49.429, Ficha 001 de 14/01/2015.

desta matrícula foi por Plínio Jean França, 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 n.º 00.360.305/0001-04. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$0,00. Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$123.900,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$142.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$142.000,00, 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 15/05/2015, à taxa anual de juros: (Balcão) nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1500% e taxa anual de juros: (Reduzida) nominal de 8,6488% e efetiva de 9,0000% e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 16.411 - Registro: Total R\$635,36, sendo: R\$623,00 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$618,06 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$4,94 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$12,36 (PMCMV). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.6ª) - Base de cálculo: R\$142.000,00. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, registrei. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, conferi. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônica EAXC 16464 IOI

Av.03 - Mat.49.429 (Prot.68.848 de 05/05/2015). Data: 25 de maio de 2015. Averba-se nesta matrícula a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário número 1.4444.0849033-3 Série 0415, emitida em 15/04/2015, sendo Credora a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, ficando uma via arquivada neste RI. Emolumentos: Isento. Eu, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad. 94/11062, conferi. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônica EAXC 16465 LXQ

Av.04 - Mat.49.429, (Prot.80.320 de 21/02/2024). Data: 04 de dezembro de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 459224/2024 - CESAV/BU, datado de 22 de abril 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 12/08/2024 às 14h45min, cheguei no endereço do imóvel e procurei notificar o Sr. Plínio Jean França, todavia constatei nos arredores do endereço: "R Jose Bezz dos Santos, s/n, Lote nº 354, Quadra nº 13, Fração nº 02, Condomínio Residencial Morato, Loteamento Vila Gabriela Itaboraí/RJ, muros pichados com siglas de organizações criminosas, avisos para ligar Pisca alerta dos veículos, áreas demarcadas pela ação do tráfico de drogas, ruas desertas com barricadas e um transeunte que estava passando pelo local, que não quis se identificar, disse não conhecer o Sr. Plínio Jean França, ou qualquer familiar e ainda alertou acerca de ser inseguro transitar por aquelas redondezas, razão pela qual deixei de proceder a sua intimação de forma pessoal, pois o Notificado encontra-se em lugar inacessível; 2) No dia 16/08/2024 às 09h40min, cheguei nas proximidades do endereço indicado, deixando de notificar o Sr. Plínio Jean França, em razão do endereço fornecido, ou seja, "R Gilberto Carvalho, 88 Manilha - Itaboraí/RJ, não constou o número da quadra. Impossibilitando assim que seja procedida a Notificação. Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.org.br nos dias 24/09/2024, 25/09/2024 e 26/09/2024; 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 29.787 - 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\$1.019,91, sendo: R\$721,52 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$144,30 (FETJ); R\$36,07 (FUNDPERJ); R\$36,07 (FUNPERJ); R\$28,86 (FUNARPEN); R\$14,43 (PMCMV); R\$36,07 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$234.235,04. 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 39594 HCP

Av.05 - Mat.49.429, (Prot.81.704 de 17/02/2025). Data: 27 de fevereiro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 02 e requerimento datado de 13/02/2025, 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\$154.325,20. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.858,13 (Valor Tributado: R\$154.325,20), em

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: 49429 / CNM: 092064.2.0049429-02 / Recibo: 47362 / Data da Certidão: 28/02/2025.

N.º 49.429



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO
REGISTRO GERAL

092064.2.0049429-02

Matrícula

49.429

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 49.429.

07/02/2025, conforme GUIA nº 00205/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.723 - 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\$995,47, sendo: R\$694,25 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$138,85 (FETJ); R\$34,71 (FUNDPERJ); R\$34,71 (FUNPERJ); R\$41,65 (FUNARPEN); R\$13,88 (PMCMV); R\$34,71 (ISS) e R\$2,71 (Selo). Base de cálculo: R\$154.325,20. Eu, *Tatiana Aparecida de Sousa da Silva*, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi. E eu, *Aldaleia Machado Ferreira de Macedo*, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXB 49282 EHO

Av.06 - Mat.49.429. (Prot.81.704 de 17/02/2025). Data: 27 de fevereiro de 2025. Certifico e dou fé que, conforme requerimento mencionado na averbação de nº 05, acompanhado de documentos necessários, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula que fica cancelada e sem mais efeito algum a Cédula de Crédito Imobiliário referida na averbação de nº 03. Emolumentos: Isento. Eu, *Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia*, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi. E eu, *Aldaleia Machado Ferreira de Macedo*, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXB 49283 WZA

47362



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: 49429 / CNM: 092064.2.0049429-02 / Recibo: 47362 / Data da Certidão: 28/02/2025.

Matrícula nº 49.429, Ficha 002, de 14/01/2015.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

