



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, Aldaleia 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 Eletrônico 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 Eletrônico 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 Eletrônico 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 Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi. E eu, 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 - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXB 49283 WZA

47362

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U5LUC-GKRFS-XKYAE-JK8G3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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.

Matricula 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

