



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

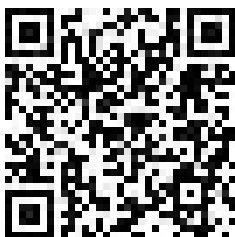
Livro: 2 / Matrícula: 43851 / CNM: 092064.2.0043851-52 / Recibo: 48979 / Data da Certidão: 09/09/2025.

CERTIDÃO nº 48.979

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 43.851, 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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYS 46353 TDP

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/8NPJE-AMJRJ-HFAS6-UG655>



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: 43851 / CNM: 092064.2.0043851-52 / Recibo: 48979 / Data da Certidão: 09/09/2025.

Nº 43.851

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

092064.2.0043851-52

Matrícula
43.851

Ficha
001

REGISTRO GERAL

Certifico e dou fé, que a presente matrícula nº 43.851, foi integralmente digitalizada do livro 2-DU, folha 151, para esta ficha, que o substituirá. Itaboraí, 13 de junho de 2016.

MATRÍCULA N.º 43.851

DATA: 10 DE AGOSTO DE 2007.

IMÓVEL: Fração n.º 155 do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE SÃO FRANCISCO V**", instituído sobre a Gleba 3-A, desdobrada de maior porção caracterizada por "GLEBA 3", localizada em Manilha, zona urbana do 3º distrito de Itaboraí, **foreira à Prefeitura deste município**, com a área total de 71.556,26m², com frente para a Estrada Niterói - Magé, medindo 46,21m, partindo do ponto 7, com forte deflexão à esquerda, chegando ao ponto 8; lado esquerdo com 90,21m partindo do ponto 8, com forte deflexão à esquerda, até o ponto 9, cravado junto a Estrada do Campinho, confrontando com terras de Juracy Joaquim da Silva, Nelcy Joaquim da Silva, Antônio Carlos da Silva, Telma da Silva, Telmy da Silva e Delfino Barroso da Silva; do ponto 9, com forte deflexão a esquerda, seguindo as curvas da Estrada do Campinho em vários segmentos, com 196,29m medindo o primeiro com 14,50m, o segundo com 31,30m, o terceiro com 52,85m, o quarto com 41,26m, o quinto com 20,28m, o sexto com 36,10m, até o ponto 10; fundos partindo do ponto 10, com forte deflexão a esquerda, em reta, na distância de 204,62m chega ao ponto 11, confrontando com terras de Egidio Alcântara; do ponto 11 com forte deflexão a direita, em reta, na distância de 83,08m chega ao ponto 12, confrontando em parte com terras de Egidio Alcântara e em parte com terras de Antônio Araújo Souza Basílio; do ponto 12, com pequena deflexão a esquerda, em reta na distância de 79,53m, chega ao ponto 13, confrontando com terras de Valentim Pereira Cardoso e Celeste Cardoso Teixeira; do ponto 13, com pequena deflexão a direita, em reta na distância de 145,30m, chega ao ponto 14, confrontando com terras de Demerval José de Souza e Helena Ferreira Machado e com terras de Manoel Correa Neto; do ponto 14, com forte deflexão à esquerda, em reta, na distância de 25,00m chega ao ponto 15, onde fica cravada uma pedra de rumo, confrontando com terras de Manoel Correa Neto; lado direito partindo do ponto 15, com forte deflexão a esquerda, uma reta na distância de 301,50m, daí, com forte deflexão a direita, uma reta medindo 107,00m e com forte deflexão a esquerda, outra reta, medindo 84,98m e, com forte deflexão a esquerda outra reta com 64,27m até atingir o ponto 5; a partir do ponto 5, uma reta com 100,00m até atingir o ponto 6, do ponto 6, com forte deflexão a direita, uma reta medindo 80,00m até atingir o ponto 7, fechando a forma poligonal da área. - Fração essa equivalente a 279,70m²/71.556,26m², com área de utilização exclusiva de 175,20m², medindo 8,00m de frente para a Rua "01"; 8,00m nos fundos com a Estrada do Campinho; 21,90m do lado direito com a fração 154; 21,90m do lado esquerdo com a fração 156. - **PROPRIETÁRIAS: IMOBILIÁRIA MARES GUIA LTDA.**, com sede nesta cidade de Itaboraí/RJ, na Rodovia Amaral Peixoto (RJ-104), Km. 22,5, Manilha, inscrita no CNPJ-MF sob o n.º 30.075.956/0001-13; e, **T.C.G. - TÉCNICA, CONTROLES E GERÊNCIA S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, na rua Sete de Setembro n.º 124, 7º andar, inscrita no CNPJ-MF sob o n.º 34.157.305/0001-23. - **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Domínio útil adquirido de João Baptista Cardoso de Salles e outros, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 16/12/2003, ato 016, folhas 038-040, livro n.º 226, no Serviço Notarial do 1º Ofício deste Município. - **REGISTRO:** n.º 02, matrícula n.º 40.807, folha 285, livro 2-DJ, 12/01/2004. Condomínio registrado sob o n.º 03, na mesma matrícula em 22/06/2004, neste RGI. - Eu, Denise da Silva Pereira Romão - Escrevente Autorizado, digitei. - E eu, Jane Alves Gomes - Substituto, conferi e subscrevo. -

Av.01 - Mat.43.851. Prot.56.312. Data: 1º de novembro de 2007. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico e dou fé que, a Convenção do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE SÃO FRANCISCO V** está registrado sob o n.º 396, folhas 124/124v, livro 3-A (auxiliar), em 30/08/2006. - Os acréscimos de: 20% do FETJ, 5% do FUNPERJ e 5% do FUNPERJ serão recolhidos na forma e no prazo legais. Emolumentos pagos pelo recibo n.º 12.005, talão n.º 241. - Eu, Denise da Silva Pereira Romão - Escrevente Autorizado, averbei. E eu, Lúcia Bastos Terra - Substituto, conferi e subscrevo. - (R).1 ato RKV93881 NRC

Continua no verso.



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: 43851 / CNM: 092064.2.0043851-52 / Recibo: 48979 / Data da Certidão: 09/09/2025.

Matrícula nº 43.851, Ficha 001, de 13/06/2016.

R.02 - Mat.43.851. Prot.56.234. Data: 1º de novembro de 2007. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária (n.º 840647000790), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 27 de setembro de 2007, em 04 (quatro) vias de igual teor, o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula foi transferido para **JOICE CRISTINA ALVES GOUVEIA PEDRO**, brasileira, solteira, nascida em 16/03/1982, vendedora, portadora da carteira de identidade RG n.º 125024570, expedida por SSP-RJ, em 24/06/1997 e do CPF n.º 092.718.437-03 e **MARCELO DE MELLO OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, nascido em 23/03/1969, vendedor, portador da carteira de identidade n.º 075101501, expedida por SSP-RJ, em 12/09/2002 e do CPF n.º 012.743.797-50, residente e domiciliado em Rua Maringa, 6, casa, Trindade, em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$20.000,00 do terreno e R\$90.000,00 da construção a ser nele erigido, sendo R\$22.000,00 dos recursos próprios e R\$88.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF.- O Imposto de Transmissão "inter vivos" e o Laudêmio devidos ao Município de Itaboraí, foram pagos no valor de R\$550,00 (valor avaliado: R\$22.000,00), em 04/10/2007 e 10/10/2007, conforme dam n.ºs 2007/013177 e 2007/013601, que ficam aqui arquivados, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários.- Isento dos acréscimos de: 20% do FETJ, 5% do FUNDPERJ e 5% do FUNPERJ, por tratarem-se de 1ª aquisição.- Emolumentos pagos pelo recibo n.º 11.926, talão n.º 239 (Base de cálculo: R\$110.000,00).- Eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Escrevente Autorizado, registrei.- E eu, , Lúcia Bastos Terra - Substituto, conferi e subscrevo.-

(R).1 ato
RKV93882 PKR

R.03 - Mat.43.851. Prot.56.234. Data: 1º de novembro de 2007. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA.** Conforme consta no mesmo Contrato mencionado no registro de n.º 02, o domínio útil do imóvel objeto desta matrícula foi por Joice Cristina Alves Gouveia Pedro e Marcelo de Mello Oliveira, antes qualificados, dado em garantia à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, 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\$88.000,00. Desconto: R\$0,00.- Valor da Dívida: R\$88.000,00.- Valor da Garantia: R\$90.000,00, que será pago no prazo de 240 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 27/10/2007, à taxa anual de juros: nominal de 8,1600% e efetiva de 8,4720% e com as demais cláusulas e condições constantes no mesmo.- Isento dos acréscimos de: 20% do FETJ, 5% do FUNDPERJ e 5% do FUNPERJ, por tratarem-se de 1ª aquisição.- Emolumentos pagos pelo recibo n.º 11.926, talão n.º 239 (Base de cálculo: R\$110.000,00).- Eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Escrevente Autorizado, registrei.- E eu, , Lúcia Bastos Terra - Substituto, conferi e subscrevo.-

(R).1 ato
RKV93883 ENP

Av.04 - Mat.43.851. (Prot.73.300 de 07/08/2018). Data: 13 de setembro de 2018. Certifico e dou fé que, conforme ofício n.º 31616/2018 - SIALF - GIGAD/RJ datado de 26/07/2018, expedido pela Caixa Econômica Federal-CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, dirigi-me ao endereço do imóvel no dia 20/08/2018, às 10h15min, fui informado pelo porteiro que o imóvel encontra-se alugado. No endereço indicado foi enviada carta com devolução do AR a este RI, recebido pelo Sr. Sandro de Mello, em 21/08/2018. Sendo assim, DEIXEI DE INTIMAR a Sra. Joice Cristina Alves Gouveia Pedro e o Sr. Marcelo de Mello Oliveira, estando os mesmos em local ignorado, incerto, não sabido ou inacessível, razão pela qual deverão ainda serem intimados por edital. Emolumentos pagos pelo recibo n.º 21.624 - sendo: **Prenotação:** R\$28,76 = R\$21,17 (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 n.º 03); R\$4,23 - FETJ; R\$1,05 - FUNDPERJ; R\$1,05 - FUNPERJ; R\$0,84 - FUNARPEN; R\$0,42 - PMCMV. **Averbação:** R\$146,97, sendo: R\$97,89 (Tab. 20.4 - Lei 6.370/12 n.º 01); R\$10,35 (Tab.16 - Lei n.º 6.370/12 n.º 04); R\$21,64 (FETJ); R\$5,41 (FUNDPERJ); R\$5,41 (FUNPERJ); R\$4,32 (FUNARPEN) e R\$1,95 (PMCMV). Eu, , Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei e conferi. Eu, , Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Seio de Fiscalização Eletrônico
ECNY 56142 EVM

Av.05 - Mat.43.851. (Prot.77.687 de 18/02/2022). Data: 01 de agosto de 2022. Certifico e dou fé que, conforme Ofício n.º 234368/2022 - CESAV/BU, datado de 17 de fevereiro de 2022, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal-CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento

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: 43851 / CNM: 092064.2.0043851-52 / Recibo: 48979 / Data da Certidão: 09/09/2025.

43.851

Nº

092064.2.0043851-52

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

Matrícula

43.851

Ficha

002

REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 43.851

que foi requerido, foram procedidas as seguintes diligências: pelo Registro de Títulos e Documentos de Itaboraí/RJ (2º Ofício): "1) No dia 21/03/2022 às 14h40min, cheguei no endereço do imóvel, porém não encontrei o Sr. Marcelo de Mello Oliveira e também não encontrei a Sra. Joice Cristina Alves Gouveia, sendo assim, deixei na caixa do correio, um aviso da notificação para o comparecimento de ambos naquele Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local; 2) No dia 31/03/2022 às 10h45min, retornei no endereço imóvel, sendo recebido pelo Sr. Wagner Cavalcante (porteiro), com as seguintes características física: aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele branca, olhos escuros, o qual informou que o Sr. Marcelo de Mello Oliveira e a Sra. Joice Cristina Alves Gouveia, são desconhecidos no local, estando em lugar ignorado não sabido. E pelo Registro de Títulos e Documentos de São Gonçalo/RJ (1º Ofício): "Dirigi-me ao endereço indicado no dia 09/06/2022 às 09h35m, sendo que, não notifiquei em face do endereço encontrar-se incompleto ou incorreto. Dado insucesso em proceder à notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local incerto". Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.org.br nos dias 29/06/2022, 30/06/2022 e 01/07/2022; os quais não compareceram 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 26.635 - 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); 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, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira - Auxiliar de Cartório - Cad. 94/15588, averbei. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEFE 41607 JIM

Av.06 - Mat.43.851. (Prot.81.918 de 08/04/2025). Data: 14 de julho de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 581051/2025, datado de 07 de abril de 2025, 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 06/05/2025 às 11h54min, cheguei ao endereço do imóvel, sendo recebido pelo Sr. André Vinicius (porteiro), com as seguintes características físicas: aproximadamente 45 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto preto, olhos escuros, o qual informou que a Sra. Joice Cristina Alves Gouveia Pedro e o Sr. Marcelo de Mello Oliveira, mudaram-se, estando em lugar ignorado e não sabido. Pelo Registro de Títulos e Documentos de Petrópolis/RJ (4º Ofício): 1) "Dirigi-me ao endereço indicado em diligências por 3 vezes em dias e horários alternados, nos dias 15/05/2025, 29/05/2025 e 05/06/2025, porém não encontrei os devedores, sendo que pela terceira tentativa, pedi informações a uma moradora que estava saindo do condomínio, sendo informado por ela que "desconhece os notificados". Assim declaro o motivo pelo qual deixei de notificá-los. E pelo Registro de Títulos e Documentos de São Gonçalo/RJ (1º Ofício): Dirigi-me ao endereço indicado no dia 19/04/2025 às 09h00min, porém não foi possível proceder a intimação, pois se trata de um local de alta periculosidade, estando em lugar inacessível". Ainda, foi solicitada intimação por edital no site www.registrodeimoveis.org.br, cadastradas sob os nºs 678690, 678691 e 678692, sendo a última publicação no dia 13/06/2025; os quais não compareceram 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 32.209 - sendo: Prenotação: R\$49,01 = R\$32,29 (Tab.20.4 - nº 03); R\$6,45 (FETJ); R\$1,61 (FUNDPERJ); R\$1,61 (FUNPERJ); R\$1,93 (FUNARPEN); R\$0,64 (PMCMV); R\$1,61 (ISS) e R\$2,87 (Selo); e Averbação: R\$1.053,65, sendo: R\$734,83 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$146,96 (FETJ); R\$36,74 (FUNDPERJ); R\$36,74 (FUNPERJ); R\$44,08 (FUNARPEN); R\$14,69 (PMCMV); R\$36,74 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$238.965,65. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei. Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEFE 62986 AMF

Av.07 - Mat.43.851. (Prot.82.431 de 12/08/2025). Data: 08 de setembro de 2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 11/08/2025, 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.



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: 43851 / CNM: 092064.2.0043851-52 / Recibo: 48979 / Data da Certidão: 09/09/2025.

Matrícula nº 43.851, Ficha 002, de 13/06/2016.

verificou-se a consolidação da propriedade em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, antes qualificada, pelo valor de R\$100.509,53. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.512,74 (Valor Tributado: R\$100.509,53), em 10/10/2022, conforme GUIA nº 02082/2022, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 33.283 - sendo: Prenotação: R\$49,01 = R\$32,29 (Tab.20.4 - nº 03); R\$6,45 (FETJ); R\$1,61 (FUNDPERJ); R\$1,61 (FUNPERJ); R\$1,93 (FUNARPEN); R\$0,64 (PMCMV); R\$1,61 (ISS) e R\$2,87 (Selo); e Averbação: R\$893,86, sendo: R\$623,09 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$124,61 (FETJ); R\$31,15 (FUNDPERJ); R\$31,15 (FUNPERJ); R\$37,38 (FUNARPEN); R\$12,46 (PMCMV); R\$31,15 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$116.705,53. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYS 46331 VRY

Pr. Ematuação 1-975
certidão 1-975

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8NPJE-AMJRJ-HFAS6-UG655>