



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: 47138 / CNM: 092064.2.0047138-85 / Recibo: 50949 / Data da Certidão: 31/03/2026.

CERTIDÃO nº 50.949

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 47.138, 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 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpgerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCJ 24254 KZR

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/F99C8-DACHK-R56BM-95U9W>



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: 47138 / CNM: 092064.2.0047138-85 / Recibo: 50949 / Data da Certidão: 31/03/2026.

Nº 47.138

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

092064.2.0047138-85

Matrícula
47.138

Ficha
001

REGISTRO GERAL

DATA: 22 DE NOVEMBRO DE 2012.

IMÓVEL: Unidade a ser construída receberá o nº 407 do "**RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA**", bloco nº 01, terá 46,588m² e respectiva fração ideal de 0,004383 e fração de uso comum 0,0000816, totalizando 0,004465, instituído sobre a Área Remembrada com a superfície de 12.689,00m², resultando do remembramento dos lotes nºs 01 a 21 da quadra nº 24 do loteamento "**Jardim Marambaia**", situado na expansão da zona urbana do 3º 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 nº 056168-001. **PROPRIETÁRIA: PASSOS CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede em Belo Horizonte/MG, à Avenida Álvares Cabral, 1.366, 8º andar, inscrito no CNPJ-MF sob o nº 26.240.903/0001-33, 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 nº 5.917, no 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ. **REGISTROS:** nºs 01 e 02 e Averbações nºs 02 e 03 (remembramento), matrículas nºs 44.244, folha 006, livro 2-DX, 44.540, folha 053, livro 2-DZ; 44.245, 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 nº 02, matrícula nº 45.154, Ficha 001, em 19/11/2010, deste RI. Eu, Juliana de Paula de Jesus, Escrevente - Cad.94/10321, digitei. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.01 - Mat.47.138. Data: 22 de novembro de 2012. **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 nº 04, matrícula nº 45.154, Ficha 001, em 13/09/2012, deste RI. Eu, Juliana de Paula de Jesus - Escrevente - Cad.94/10321, averbei. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R).1 ato
RTE30688 RPZ

R.02 - Mat.47.138 (Prot.63.770 de 15/10/2012). Data: 22 de novembro de 2012. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS (nº 855552289672), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 10 de agosto de 2012, em 04 (quatro) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **JORDAN VAZ COSTA**, brasileiro, solteiro, nascido em 14/04/1991, filho de Gilson Gomes Costa e Maria Angélica Vaz Costa, Auxiliar de escritório, portador da carteira de identidade nº 265632265, expedida por DETRAN/RJ, em 31/01/2008 e do CPF nº 140.203.917-42, residente e domiciliado em Rua QUARENTA, 1, V GABRIELA2, CENTRO em Itaboraí/RJ e **STEPHANIE CESAR SANTANA**, brasileira, solteira, nascida em 14/10/1992, filha de Antonio Marcos de Santana e Valdenia César da Silva, Auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade 274471903, expedida por DETRAN/RJ, em 15/04/2009 e do CPF nº 140.360.087-22, residente e domiciliada em RUA QUARENTA VL GABRIELA II, 1, QD 03, CENTRO, em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$85.000,00 - R\$3.392,86 do terreno e R\$81.607,14 da construção, sendo R\$21.310,00 do desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e R\$63.690,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.125,00 (valor tributado: R\$85.000,00), em 21/09/2012, conforme DAM nº 198500/2012, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 8116 - R\$524,16, sendo: R\$302,13 (Tab.05 nº 01 - Art.290, Lei 6.015/73); R\$2,95 (Tab.1 nº 02); R\$3,41 (Tab.01 nº 9); R\$3,41 (Tab.01 nº 10); R\$12,02 (Tab.5 Obs.5º); R\$4,55 (Tab.01 nº 08); R\$47,77 (Tab.2 nº 01); R\$15,69 - PMI/DOI/Distribuição (Tab.01 nº 06); R\$78,38 (FETJ); R\$19,59 (FUNPERJ); R\$19,59 (FUNDPERJ); R\$10,25 (Acoterj e Mútua/Outros) e R\$4,42 (Tab.04). Base de Cálculo: R\$85.000,00. Consulta: Passos Construções e Empreendimentos Ltda. - BIB nº 0155412102441578 de 24/10/2012. Eu, Juliana de

Continua no verso.



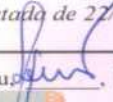
Valide aqui
este documento

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

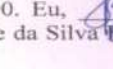
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47138 / CNM: 092064.2.0047138-85 / Recibo: 50949 / Data da Certidão: 31/03/2026.

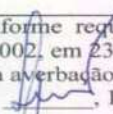
Matrícula nº 47.138, Ficha 001, datada de 27/11/2012.

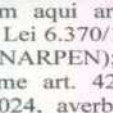
Paula de Jesus - Escrevente - Cad.94/10321, registrei. E eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R).1 ato
RTE30689 APO

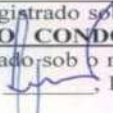
R.03 - Mat.47.138 (Prot.63.770 de 15/10/2012). Data: 22 de novembro de 2012. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por Jordan Vaz Costa e Stephanie Cesar Santana antes qualificados, dado em garantia à **CAIXA 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 nº 00.360.305/0001-04. Valor da Operação: R\$85.000,00. Valor do Desconto: R\$21.310,00. Valor da Dívida: R\$63.690,00. Valor da Garantia: R\$85.000,00, que será pago no prazo de 300 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, a partir do mês subsequente a 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 8116 - R\$418,66 sendo: R\$302,13 (Tab.05 nº 01 - Art.290, Lei 6.015/73); R\$3,41 (Tab.01 nº 9); R\$3,41 (Tab.01 nº 10); R\$5,23 - DOI (Tab.01 nº 06); R\$62,83 (FETJ); R\$15,70 (FUNDPERJ); R\$15,70 (FUNPERJ) e R\$10,25 (Acoterj e Mútua/Outros) - Base de cálculo: R\$85.000,00. Eu, , Juliana de Paula de Jesus - Escrevente - Cad.94/10321, registrei. E eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R).1 ato
RTE30690 ZIF

Av.04 - Mat.47.138. 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 - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.05 - Mat.47.138 (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 PMI sob o nº 186686-001 e lá averbado desde 07/04/2015, com inscrição predial nº 54.245**. Apresentando o valor venal de R\$33.048,84. 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\$19,15 (FETJ); R\$4,78 (FUNDPERJ); R\$4,78 (FUNPERJ); R\$3,83 (FUNARPEN); R\$1,91 (PMCMV) e R\$12,24 (Acoterj e Mútua/Outros). Desconto concedido conforme art. 42, II, Lei 11.977/2009. Eu, , Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EAXC17949 YDB

Av.06 - Mat.47.138. 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 **INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL JARDIM MARAMBAIA"**, conforme requerimento Protocolizado sob o nº 68.946. Eu, , Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, averbei. E eu, , Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Av.07 - Mat.47.138. (Prot.82.826 de 18/11/2025). Data: 12 de fevereiro de 2026. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 645331/2025, datado de 18 de novembro 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 16/12/2025 às 10h40min, compareceu no Serviço Extrajudicial a Sra. Stephanie Cesar Santana, a qual identificou-se, aceitou uma via do ofício de notificação, tomando ciência de todo o conteúdo, e exarou ciente; Certificamos ainda, que a Sr. Jordan Vaz Costa foi intimado na pessoa da sua procuradora, conforme cláusula de outorga nº 41 do contrato de aquisição do imóvel, a qual aceitou uma via do ofício de notificação, tomando ciência de todo conteúdo e exarou ciente, dando-os por intimados". Ainda, foi solicitada intimação por e-mail em 23/12/2025 e posteriormente por edital no site www.registrodeimoveis.org.br, cadastradas sob os nºs 860088, 860089, 860090, 860091, 860092 e 860093, sendo a última publicação no dia 19/01/2026; 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).

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: 47138 / CNM: 092064.2.0047138-85 / Recibo: 50949 / Data da Certidão: 31/03/2026.

N.º
47.138



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO
REGISTRO GERAL

092064.2.0047138-85

Matrícula

47.138

Ficha

002

Continuação da Matrícula nº 47.138.

Emolumentos pagos pelo recibo nº 33.996 - 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\$585,22, sendo: R\$407,25 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$81,45 (FETJ); R\$20,36 (FUNDPERJ); R\$20,36 (FUNPERJ); R\$24,43 (FUNARPEN); R\$8,14 (PMCMV); R\$20,36 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$63.690,00. Eu, , Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EFBC 97973 MHS

Av.08 - Mat.47.138, (Prot.83.221 de 17/03/2026). Data: 27 de março de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 13/03/2026, 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\$95.407,38. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$2.386,43 (Valor Tributado: R\$95.457,38), em 05/03/2026, conforme DAM nº 00402/2026, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 34.913 - sendo: Prenotação: R\$59,65 = R\$36,89 (Tab.20.4 - nº 03); R\$7,37 (FETJ); R\$3,13 (FUNDPERJ); R\$3,13 (FUNPERJ); R\$2,21 (FUNARPEN); R\$0,73 (PMCMV); R\$0,36 (FUNPGALERJ); R\$0,36 (FUNPGT); R\$0,36 (FUNDACPGUERJ); R\$1,84 (ISS) e R\$3,27 (Selo) e Averbação: R\$987,58, sendo: R\$583,89 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$59,48 PMI/DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$128,67 (FETJ); R\$54,68 (FUNDPERJ); R\$54,68 (FUNPERJ); R\$38,60 (FUNARPEN); R\$12,86 (PMCMV); R\$6,43 (FUNPGALERJ); R\$6,43 (FUNPGT); R\$6,43 (FUNDACPGUERJ); R\$32,16 (ISS) e R\$3,27 (Selo). Base de cálculo: R\$95.457,38. Eu, , Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EFCJ 24205 ZUP

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, 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: 47138 / CNM: 092064.2.0047138-85 / Recibo: 50949 / Data da Certidão: 31/03/2026.

Matrícula nº 47.138, Ficha 002, de 22/11/2012.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F99C8-DACHK-R56BM-95U9W>