



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG2SY-E4YJG-Y6C5V-3HB7Y>

N.º
48244

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
48244

FICHA
1

Itaboraí, 31 de outubro de 2016

IMÓVEL: CASA nº 28 (vinte e oito), de uso residencial, composta de dois quartos, uma suíte (quarto com banheiro), banheiro social, circulação, sala de estar/jantar, varanda, cozinha, área de serviço e quintal, com a área construída de 61,14m², de primeira categoria, sendo 58,40m² de área privativa e 2,74m² de área comum, encontrando-se na Prefeitura de Itaboraí cadastrado sob nº 189.764-001, inscrição predial nº 56.978, averbado desde de 22/06/2016 e habite-se nº 0132/2016 de 15/04/2016, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE CLASSIC**, com a correspondente fração ideal de 3,3268110%, da respectiva área de terras, incluindo coisas e partes comuns, identificada por Gleba "B", localizada em CABUÇÚ, à Estrada Ademir Ferreira Torres, zona urbana do primeiro distrito deste município, com a superfície quadrada de 5.761,18m², medindo e confrontando: 43,81m de frente para a referida Estrada Ademir Ferreira Torres; 44,04m de fundos com a Área Remanescente B; 131,46m pelo lado direito com a Gleba C; e 133,46m pelo lado esquerdo com a Gleba A. **ÁREA DE USO PRIVATIVO (exclusivo):** Identificada por UNIDADE 28 com a superfície de 190,7429m², assim descrita: 7,30m pela frente com a Rua "1" do Condomínio; 7,30m pelos fundos com a Gleba "C", desmembrada da mesma maior porção e confrontante do Condomínio; 17,25m pelo lado direito com a Unidade 29; e 17,25m pelo lado esquerdo com a Unidade 27. **PROPRIETÁRIA:** **FJL INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 16.699.603/0001-63, com sede à Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, nº 10.900, GR 01, Aptº nº 701, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** A maior porção da qual foi desmembrada a área objeto da incorporação, foi adquirida de Leonardo Alves Antunes, por Incorporação Patrimonial, sob o título de aumento de capital social, ao ativo da empresa e registrada sob nº. 05, em 04/10/2013 na matrícula nº. 40.981. O desmembramento da mesma foi averbado sob nº 06, em 28/10/2013, na mesma matrícula de nº 40.981. O Memorial de Incorporação foi registrado sob nº. 01, em 19/12/2013, na matrícula nº. 41.928, nos termos da Lei nº 4.6591/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815/65 e alterada pela Lei nº 4.864/65. O Patrimônio de Afetação, foi averbado sob nº 02, em 19/12/2013 na mesma matrícula de nº 41.928. A Re-ratificação da Incorporação, foi averbada sob nº 03, em 05/06/2014, na mesma matrícula de nº 41.928. A Alteração da Denominação do Logradouro, foi averbada sob nº 04, em 10/08/2016 na mesma matrícula de nº 41.928. A Construção foi averbada sob nº 10, em 10/08/2016 na mesma matrícula de nº 41.928. A Revalidação do Memorial foi averbado sob nº 15, em 13/09/2016 na mesma matrícula de nº 41.928; e A Alteração do Endereço da sede da proprietária, foi averbada sob o nº 16, também na mesma matrícula de nº 41.928. A Escrevente: *MCW* (Tami de Medeiros Conceição - Mat. 94/19.102 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MCW* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Assinatura Custodiadora do Título
Tabella Substituta
Mat. 94/16263

Tami de Medeiros Conceição
Matrícula: 94/19102
Escrevente:

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº *97.925* em *12/01/18*

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº *97.925* em *12/01/18*

Av. 01 - Mat. 48.244 em 26/02/2018 - Prot. 97.925 em 12/01/2018 - ERRO EVIDENTE - Ao conferir a abertura da matrícula acima, verificou-se que, por um lapso, constou incorretamente o número da averbação da construção do imóvel objeto desta matrícula. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da lei nº 6.015/73, para que passe a constar que a referida averbação da construção foi averbada sob o nº 14 na matrícula de nº 41.928, e não como havia constado, permanecendo inalterados os demais dados. O referido é verdade. A Escrevente: *AV* (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: *MCW* (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Assinatura Custodiadora do Título
Tabella Substituta
Mat. 94/17263

Andréa Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

SELO: ECJH 07285 HDT



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG2SY-E4YJG-Y6C5V-3HB7Y>

Continuação da Matrícula

R.02 - Mat. 48.244 em 26/02/2018 - Prot. 97.925 em 12/01/2018 - COMPRA E VENDA - Certifico que, Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do(s) Devedore(s), Contrato nº 8.4444.1746339-2 assinado pelas partes contratantes em 05/01/2018, apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **ELIZEU DA SILVA OLIVEIRA FELICIANO**, brasileiro, solteiro, nascido em 27/03/1993, eletricitista e assemblhados, portador da Carteira de Identidade nº 25.820.821-4, expedida por DETRAN/RJ, em 16/05/2011 no CPF/MF sob o nº 149.544.727-84, residente e domiciliado em Estrada do Buraco Quente, 137, Casa 3, Vila Verde, Cabuçu, Itaboraí, RJ. O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto deste contrato é R\$ 119.000,00 (cento e dezenove mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 93.637,55 (noventa e três mil seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), através do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 6.846,00 (seis mil oitocentos e quarenta e seis reais), através do desconto concedido pelo FGTS/União (complemento); R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), através dos recursos próprios; R\$ 2.516,45 (dois mil, quinhentos e dezesseis reais e quarenta e cinco centavos), através dos recursos da conta vinculada do FGTS. Foi apresentada a Declaração nº 047/18, com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de 0156018022347335, datada de 23/02/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 4983.e9a5.f881.ec31.0bcb.b50b.4e7c.decb.318e.c11a, datada de 26/02/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: valor do ato R\$ 750,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 10,58; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 48,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 53,88; PMCMV R\$ 15,22; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 894,22. Al Escrevente: (Marcelo) **José Luiz Coutinho da Silva** Tabelião Substituto Mat.: 94/0425 CGJ/RJ. **Andréa Veras Valença** Escrevente Mat.: 94/14610

SELO: ECJH 07286 PYJ

R.03- Mat. 48.244 em 26/02/2018 - Prot. 97.925 em 12/01/2018 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Certifico que, Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do (s) Devedore(s), Contrato nº 8.4444.1746339-2 assinado pelas partes contratantes em 05/01/2018; acima registrado sob o nº. 02, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, alienado em garantia fiduciária, à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; Condições do Financiamento: 1- Modalidade: Aquisição de Imóvel Residencial; 2- Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; 3- Sistema de Amortização: SAC; 4- Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos: já descritos no registro acima; 5- Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00; 6 - Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 93.637,55 (noventa e três mil seiscentos e trinta e sete reais e cinquenta e cinco centavos); 7- Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 119.000,00 (cento e dezenove mil reais); 8- Prazo total (meses): 360; 9- Taxa de juros % (a.a): 9.1- Sem desconto: nominal: 8.16 e efetiva: 8.4722; 9.2- Com desconto: nominal: 5,50 e efetiva: 5.6408; 9.3-Redutor 0,5%: nominal: 5,00 e efetiva: 5.1162; 9.4-Taxa de juros contratada: nominal: 5.0000% e efetiva: 5.1161% a.a; 10- Encargo Mensal inicial: prestação (a+j): R\$ 650,26; Seguros: R\$ 18,05, Taxa de administração - TA: R\$ 0,00, Total: R\$ 668,31; 10.1- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/02/2018; 10.2- Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4; 10.3- Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta; 10.4- Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/UNIÃO (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 2.199,99, Diferencial na Taxa de

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

Continuação da Matrícula na ficha n.º 002



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG2SY-E4YJG-Y6C5V-3HB7Y>

48244

Nº

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
48244

FICHA
2

Juros: R\$ 18.800,01; 11- Data do Habite-se: 15/04/2016; Composição de Renda: Composição de Renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal - Devedor: Elizeu Da Silva Oliveira Feliciano, Renda comprovada: R\$ 2.479,13 não comprovada: 0,00; Para Cobertura Securitária: devedor: Elizeu Da Silva Oliveira Feliciano: 100,00; com as demais condições constantes do referido contrato. Realizada a consulta de 0156018022347335, datada de 23/02/2018, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 4983.e9a5.f681.ec31.0bcb.b50b.4e7c.decb.318e.c11a, datada de 26/02/2018, de resultado negativo. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 2684/2016: valor do ato R\$ 750,69; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 10,58; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 24,00; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 5,17; distribuição R\$ 53,88; PMCMV R\$ 15,22; Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 10,68; totalizando: R\$ 870,22. A Escrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

José Luiz Coutinho da Silva
Tabelião Substituto
Mat.: 94/0425 CGJ/RJ

Andrea Veras Valença
Escrevente
Mat. 94/14610

SELO: ECJH 07287 SIQ

AV.04- Mat. 48.244 em 17/04/2018 - Prot. 98.509 em 02/03/2018 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico que a Convenção do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE CLASSIC", encontra-se registrada sob o nº 1.983, do livro 3 - Registro Auxiliar, e averbação de nº 01 no mesmo registro nº 1.983, ambas às fichas 01/07 em 17/04/2018. Os documentos apresentados ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta averbação. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 3210/2017: valor do ato: R\$ 16,27; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 0,66; lei 713/83 (20%) R\$ 3,25; lei 4664/05 (5%) R\$ 0,81; lei 111/06 (5%) R\$ 0,81; lei 6281/12 (4%) R\$ 0,65; PMCMV R\$ 0,32; totalizando: R\$ 22,84. A Escrevente: (Andrea Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

SELO: ECKK 68838 NQE

APRESENTADO TÍTULO - P/L Nº 126428 em 28/04/25

Av. 07 - CNM nº. 088971.2.0048244-11 em 26/09/2025 - Prot. 128.254 em 19/09/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 585647/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 16/09/2025 e 17/09/2025, respectivamente, e a Certidão de Quitação do ITBI guia nº. 01609/2025, no valor de R\$ 3.140,79, paga na Caixa Econômica Federal em 01/09/2025, averba-se, com base na averbação acima de nº. 06, para que fique consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 00.360.305/0001-04, tendo sido atribuído o valor de R\$ 125.247,57 (cento e vinte e cinco mil, duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e sete centavos). A credora fiduciária, ora adquirente, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida Lei Federal nº. 9.514/97. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EEZF 87076 WLH.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG2SY-E4YJG-Y6C5V-3HB7Y>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

Cartório do 2º Ofício de Justiça

CNM

088971.2.0048244-11

FICHA

02-V

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-

Av. 08 - CNM nº. 088971.2.0048244-11 em 26/09/2025 - Prot. 128.254 em 19/09/2025 - **LIBERAÇÃO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA** - Conforme requerimento apresentado, juntamente com o Ofício nº. 585647/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora Caixa Econômica Federal em 16/09/2025 e 17/09/2025, respectivamente, averba-se nesta matrícula o Cancelamento da Alienação Fiduciária, acima registrada sob o nº. 03, em decorrência da Consolidação da Propriedade averbada sob o nº. 07, nesta matrícula, em cumprimento ao disposto no Art. 26 da Lei nº. 9.514/97, e no Art. 1.488 do CNCGJ/RJ. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 423/2025: Valor do ato: R\$ 734,83; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 05.4.3: R\$ 16,14; Selo de Fiscalização: R\$ 4,30; lei 3217/99 (20%): R\$ 150,20; lei 4664/05 (5%) R\$ 37,55; lei 111/06 (5%) R\$ 37,55; lei 6281/12 (6%) R\$ 45,05; PMCMV R\$ 15,01; ISS (Lei Complementar Municipal nº 240/2018) - R\$ 37,54; Totalizando: R\$ 1.078,17. **SELO: EEZF 87077 SBC.** A Escrevente: Karine Ferreira da Costa Roza - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ. Ato assinado eletronicamente por Andrea Veras Valença, Oficial Substituta, matrícula nº: 94/14610. Oficial: MARCELO POPPE DE FIGUEIREDO FABIÃO - Titular, matrícula nº: 90/137.-



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SG2SY-E4YJG-Y6C5V-3HB7Y>

Certidão de Inteiro Teor

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. 1.055, § 3º, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como **certidão de inteiro teor**, é reprodução autêntica da **CNM nº 088971.2.0048244-11, Fichas 001 e 002**. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do 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, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Itaboraí, aos **trinta dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco (30/09/2025) às 13:36**. Eu, Renata Brasil Paranhos (assinada digitalmente), Escrevente, matrícula nº 94/15504 na CGJ/RJ, procedi às buscas, a extraí e a conferi. Eu, Andréa Veras Valença, Tabeliã Substituta, Matrícula nº 94/14610, subscrevo e assino.

Documento emitido por processamento Eletrônico. Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

Emolumentos (Portaria nº 423/2025 da CGJ/RJ)	
Tabela: 5.4/6 - Valor do Ato	R\$ 108,60
Lei nº 3.217/99 - 20%	R\$ 21,72
Lei nº 4.664/05 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 111/06 - 5%	R\$ 5,43
Lei nº 6.281/12 - 6%	R\$ 6,51
Lei nº 6.370/12 - 2%	R\$ 2,17
ISS - 5%	R\$ 5,43
Selo de Fisc.	R\$ 2,87
Valor Total	R\$ 158,16

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZQ 83993 MWZ



Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>