



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

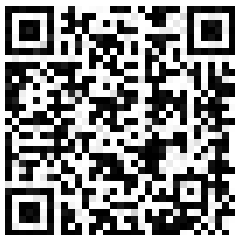
Livro: 2 / Matrícula: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.

### **CERTIDÃO n° 49.759**

**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 42.309, 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  
**EFAD 35420 UEB**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JKZVS-7H7JN-KRL7W-DZCYD>



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: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JKZVS-7H7JN-KRL7W-DZCYD>

N.º 42.309

092064.2.0042309-22

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

Matrícula  
42.309

Ficha  
001

#### REGISTRO GERAL

Certifico e dou fé, que a presente matrícula de nº 42.309, foi integralmente digitalizada do livro 2-DO, folha 300, para esta ficha, que o substituirá. Itaboraí, 24 de fevereiro de 2014.

**MATRÍCULA N.º 42.309**

**DATA: 06 DE MAIO DE 2004.**

**IMÓVEL:** Fração n.º 46 do "**CONDOMÍNIO VICTÓRIA**", instituído sobre o lote nº 04 localizado em Marambaia, na ZR2 - Zona residencial II, zona urbana do 3º distrito deste município, que em seu todo mede 15.900,00m², medindo e confrontando: 78,00m de frente que faz com herdeiros de José Thomé da Silva, por uma servidão de 5,00m de largura que segue pelo rumo de Rosinha Cândida de Lima até encontrar a estrada da Boa Vista; 70,00m nos fundos que faz com herdeiros de Carolina Rosa da Conceição e João Pereira Guimarães; 208,00m do lado direito com o lote n.º 02 de Luiz Marques Sellis e com Rosinha Cândida de Lima, respectivamente com 80,00m e 128,00m; e com 216,00m do lado esquerdo com o lote n.º 05 a ser partilhado a herdeira Antônia Marques Sellis. Fração essa correspondente a 3084920/15.900,00, com área de utilização exclusiva de 212,27m², medindo 8,64m de frente para a rua interna do condomínio; 8,28m de fundos com Antônia Marques Sellis ou sucessores; 25,00m pelo lado direito com a área de lazer do condomínio; e 25,18m pelo lado esquerdo com a fração ideal 45. **PROPRIETÁRIA:** LOCAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA, com sede a rua José Clemente n.º 94, sala 1003, Centro - Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.583.884/0001-15.- **FORMA DE AQUISIÇÃO:** O lote que deu origem ao condomínio foi adquirido de Nilton Fernandes Lopes e sua mulher, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 13/05/2003, folhas 057/058, livro n.º 2.095, no 17º Ofício de Niterói/RJ.- **REGISTRO:** n.º 04, matrícula 40.578, folha 045, livro 2-DJ, em 25/07/2003.- Condomínio Registrado sob o n.º 05 na mesma matrícula n.º 40.578, em 06/05/2004, neste RGI.- Eu, Denise da Silva Pereira Romão - Escrevente, digitei.- E eu, Jane Alves Gomes - Substituto, conferi e subscrevo.-

**Av.01 - Mat.42.309** - Prot.52.259. Data: 31 de maio de 2004. **CONSTRUÇÃO** - Certifico e dou fé que, conforme requerimento apresentado pela interessada, instruído de Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí em 26/05/2004; Habite-se n.º 049/2004, Processo SF-0725/04, de 04/03/2004 e Certidão Negativa de Débito - CND n.º 004242004-17023030, expedida em 30/04/2004, pelo INSS, averba-se nesta matrícula um prédio de uso residencial com área construída de 66,90m² de 1ª categoria, cadastrado na Prefeitura local sob o n.º 168004-8 e lá averbado desde 18/05/2004, com inscrição predial n.º 45.073, apresentando o valor venal para efeito de tributação para o mês de maio de 2004 de R\$29.855,62. Ditos documentos ficam aqui arquivados. O acréscimo de 20% da Lei n.º 3.217/99 será recolhido na forma e no prazo legais. Emolumentos pagos pelo recibo n.º 7942, talão n.º 159.- Eu, Denise da Silva Pereira Romão - Escrevente, averbei.- E eu, Jane Alves Gomes - Substituto, conferi e subscrevo.-

(R) 1.º Ofício de Itaboraí - RJ  
RFH73457 RXT Substituto  
C/Nº 10241116-2 - IFP

**Av.02 - Mat. 42.309** (Prot.66.779 de 18/02/2014). Data: 24 de fevereiro de 2014. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Certifico e dou fé que, a Convenção do **CONDOMÍNIO VICTÓRIA** está registrado sob o nº 382, folhas 117/118, livro 3-A (Auxiliar), em 17/11/2004. Emolumentos pagos pelo recibo nº 13.558 - sendo: Prenotação: R\$22,25 = R\$16,39 (Tab.05.4 - Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$3,27 - FETJ; R\$0,81 - FUNDPERJ; R\$0,81 - FUNPERJ; R\$0,65 - FUNARPEN; R\$0,32 - PMCMV. Averbação: R\$114,43; sendo R\$75,71 (Tab.05.4 - Tab. 20.4 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$15,14 (FETJ); R\$3,78 (FUNDPERJ); R\$3,78 (FUNPERJ); R\$3,02 (FUNARPEN); R\$1,51 (PMCMV) e R\$11,49 (Acoterj e Mútua/Outros). Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei. E eu, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R) 1.º Ofício de Itaboraí - RJ  
RUH23161 ZFU

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: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.

Matrícula nº 42.309, Ficha 001, de 24/02/2014.

**R.03 - Mat.42.309** (Prot.66.704 de 06/02/2014). Data: 24 de fevereiro de 2014. **COMPRA E VENDA**. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 04 de dezembro de 2012, ato nº 089, folhas 91/92, livro nº 154 e Escritura Pública Declaratória lavrada em 18 de fevereiro de 2014, ato nº 127, folhas 128, livro nº 158, ambas no Tabelionato e RCPN do 3º Distrito de São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **LEONARDO RIBEIRO GUEDES SANTOS**, brasileiro, projetista, portador da carteira de habilitação nº 04814819800, expedida em 28/12/2010, onde consta o numero da carteira de identidade nº 3112153519-SSP/RS e inscrito no CPF nº 112.738.407/47, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Bruna Canto de Azeredo Guedes Santos**, brasileira, estudante, portadora da carteira de identidade nº 23.467.139-4-DETRAN/RJ, expedida em 22/07/2005, inscrita no CPF nº 129.214.817-90, residente na Rodovia Amaral Peixoto, nº 2.502, casa 17, Baldeador, Niterói/RJ, pelo valor de R\$63.200,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.250,00 (Valor Tributado: R\$130.000,00), em 03/02/2014 conforme DAM nº 001149/2014, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 13.419 - sendo: Prenotação: R\$22,25 = R\$16,39 (Tab.05.4 - Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$3,27 - FETJ; R\$0,81 - FUNDPERJ; R\$0,81 - FUNPERJ; R\$0,65 - FUNARPEN; R\$0,32 - PMCMV e Registro: R\$1.660,56 = R\$1.161,11 (Tab.05.1 - Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$27,87 PMI/DOI/Distribuição (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R\$8,02 (Tab.01 - Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04); R\$239,40 (FETJ); R\$59,85 (FUNDPERJ); R\$59,85 (FUNPERJ); R\$47,88 (FUNARPEN); R\$23,22 (PMCMV); R\$11,49 (Acoterj e Mútua/Outros) e R\$21,87 (Tab.04) - Base de cálculo: R\$130.000,00. Consulta: Local Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda. - BIB nº 0155414021421105 de 14/02/2014. Eu, [assinatura], Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Escrevente - Cad. 94/11062, registrei. E eu, [assinatura], Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

(R) 1 ato  
RUB23162 UCB

**Av.04 - Mat.42.309** (Prot.67.019 de 09/04/2014). Data: 16 de abril de 2014. **CONSTRUÇÃO** - Certifico e dou fê que, conforme requerimento apresentado pelo interessado, instruído de Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Itaboraí em 21/03/2014; Habite-se nº 040/2014 (Processo SF-1106/2013), de 24/01/2014, averba-se nesta matrícula que o prédio de uso residencial mencionado na averbação de nº 01 sofreu um acréscimo na área construída de 14,16m², perfazendo um total **construído de 81,06m²**. Apresentando o Valor Venal com projeção no mês de março de 2014 de R\$55.489,16. Ditoss documentos ficam aqui arquivados. Emolumentos pagos pelo recibo nº 13.943 - sendo: Prenotação: R\$22,25 = R\$16,39 (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03); R\$3,27 - FETJ; R\$0,81 - FUNDPERJ; R\$0,81 - FUNPERJ; R\$0,65 - FUNARPEN; R\$0,32 - PMCMV. Averbação: R\$292,07, sendo: R\$206,33 (Tab. 20.3 - Lei 6.370/12 nº 01); R\$41,26 (FETJ); R\$10,31 (FUNDPERJ); R\$10,31 (FUNPERJ); R\$8,25 (FUNARPEN); R\$4,12 (PMCMV) e R\$11,49 (Acoterj e Mútua/Outros). Eu, [assinatura], Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrevente - Cad. 94/15588, averbei. E eu, [assinatura], Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica  
EAEP 67841 RVB

**R.05 - Mat.42.309** (Prot.67.297 de 05/06/2014). Data: 15 de julho de 2014. **COMPRA E VENDA**. Conforme Contrato por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública com Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia (nº 073396230011522), datado e assinado pelas partes contratantes em 20 de maio de 2014, em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **JEFFERSON FERREIRA NUNES TAVARES**, brasileiro, solteiro, maior, e que declara não conviver em união estável, supervisor de distribuição, portador da cédula de identidade RG nº 204300685-DETRAN/RJ, expedida em 23/08/2005, inscrito no CPF/MF sob nº 110.570.897-70, residente e domiciliado na Rua Imbitiba, nº 190, casa 04, Laranjal, São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$130.000,00, sendo: R\$26.000,00 de recursos próprios e R\$104.000,00 mediante financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.250,00 (valor tributado: R\$130.000,00), em 02/06/2014, conforme DAM nº 006555/2014, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 14.368 e complementar nº 14.632 - sendo: Prenotação: R\$11,12 = R\$8,19 - Emolumentos (Tab.20.4 - Lei 6.370/12 nº 03 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$1,63 - FETJ; R\$0,41 - FUNDPERJ; R\$0,41 - FUNPERJ; R\$0,32 - FUNARPEN; R\$0,16 - PMCMV e Registro: Total R\$905,20, sendo: R\$607,79 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$580,55 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$23,23 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) e R\$4,01 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$121,55 (FETJ); R\$30,39 (FUNDPERJ); R\$30,39 (FUNPERJ); R\$24,31 (FUNARPEN); R\$11,61 (PMCMV); R\$11,49 (Acoterj e Mútua/Outros) e R\$67,67 (Tab.04) - Base de Cálculo: R\$130.000,00. Consultas: Leonardo

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: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.

N.º  
42.309

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

092064.2.0042309-22

Matrícula  
42.309

Ficha  
002

### REGISTRO GERAL

#### Continuação da Matrícula nº 42.309

Ribeiro Guedes Santos - BIB nº 0155414062326954 e de Escritura nº 0155414062354232 e Bruna Canto de Azeredo Guedes Santos - BIB nº 0155414062335175 e de Escritura nº 0155414062311099 de 23/06/2014. Eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrevente - Cad. 94/15588, registrei. Eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, conferi. E eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EAHQ 40885 BZQ

**R.06 - Mat.42.309** (Prot.67.297 de 05/06/2014). Data: 15 de julho de 2014. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 05, o imóvel objeto desta matrícula foi por **Jefferson Ferreira Nunes Tavares**, antes qualificado, dado em garantia ao **BANCO SANTANDER (Brasil) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42. Valores a Financiar Para o Pagamento: do Preço da Venda: R\$104.000,00. Despesas Acessórias (Tarifa de Avaliação de Garantia): R\$0,00. (Tarifa de Certidões e Documentos): R\$0,00. Custos Estimados de: Registros Cartorários: R\$0,00. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$131.000,00. Valor Total do Financiamento: R\$104.000,00, 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 20/06/2014, à taxa anual de juros: nominal de 8,92% e efetiva de 9,30% e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 14.369 - **Registro: Total R\$807,26**, sendo: R\$585,20 - Emolumentos (distribuídos da seguinte forma): R\$580,55 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01 - Artigo 290, Lei 6.015/73); R\$4,65 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05 - Artigo 290, Lei 6.015/73) - R\$117,04 (FETJ); R\$29,26 (FUNDPERJ); R\$29,26 (FUNPERJ); R\$23,40 (FUNARPEN); R\$11,61 (PMCMV) e R\$11,49 (Acoterj e Mútua/Outros) - Base de cálculo: R\$130.000,00. Eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Arianna Cunha de Figueiredo da Rosa - Escrevente - Cad. 94/15588, registrei. Eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Viviane Pinto Coutinho - Escrevente - Cad. 94/16024, conferi. E eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EAHQ 40886 TJR

**Av.07- Mat.42.309.** (Prot.79.342 de 05/06/2023). Data: 10 de agosto de 2023. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 375237/2023 - Portal de Documentos S.A., datado de 25 de maio de 2023, expedido eletronicamente pelo Banco Santander (Brasil) S/A, 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 05/07/2023 às 09h55min, cheguei no endereço do imóvel, porém não encontrei o devedor, sendo assim deixei na caixa de correio, um aviso da notificação para o comparecimento do mesmo neste Serviço Extrajudicial e que retornaria ao local. 2) No dia 06/07/2023 às 11h59min, compareceu no Cartório o Sr. Jefferson Ferreira Nunes Tavares, o qual identificou-se, aceitou uma via do ofício de notificação, tomando ciência de todo o conteúdo e exarou ciente". Emolumentos pagos pelo recibo nº 28.637 - sendo: **Prenotação: R\$41,70** = R\$27,83 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,56 (FETJ); R\$1,39 (FUNDPERJ); R\$1,39 (FUNPERJ); R\$1,11 (FUNARPEN); R\$0,55 (PMCMV); R\$1,39 (ISS) e R\$2,48 (Selo); e **Averbação: R\$895,23**, sendo: R\$633,19 (Tab. 20.3 - nº 01); R\$126,63 (FETJ); R\$31,65 (FUNDPERJ); R\$31,65 (FUNPERJ); R\$25,32 (FUNARPEN); R\$12,66 (PMCMV); R\$31,65 (ISS) e R\$2,48 (Selo). Base de cálculo: R\$130.000,00. Eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, ~~Denise da Silva Pereira Romão~~, Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, subscrevo. Selo de Fiscalização Eletrônico EEKF 52296 KWI

**Av.08 - Mat.42.309.** (Prot.79.888 de 30/10/2023). Data: 31 de outubro de 2023. Certifico e dou fé que, conforme requerimento apresentado pelo interessado, acompanhado de documento necessário, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula a alteração do estado civil de **JEFFERSON FERREIRA NUNES TAVARES** para **casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Giselle Mendonça Ribeiro, ato realizado em 15/12/2016, passando a usar o nome de GISELLE MENDONÇA RIBEIRO FERREIRA**. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.285 - sendo: **Prenotação: R\$41,70** = R\$27,83 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,56 (FETJ); R\$1,39 (FUNDPERJ); R\$1,39 (FUNPERJ); R\$1,11 (FUNARPEN); R\$0,55 (PMCMV); R\$1,39 (ISS) e R\$2,48 (Selo); e **Averbação:**

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: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.



Matrícula nº 42.309, Ficha 002, de 24/02/2014.

R\$229,02, sendo: R\$138,25 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$22,44 ONR (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$32,13 (FETJ); R\$8,03 (FUNDPERJ); R\$8,03 (FUNPERJ); R\$6,42 (FUNARPEN); R\$3,21 (PMCMV); R\$8,03 (ISS) e R\$2,48 (Selo). Eu, , Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, , Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.


Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEKF 39631 ZNE

**Av.09 - Mat.42.309.** (Prot.79.805 de 10/10/2023). Data: 31 de outubro de 2023. Certifico e dou fé que, Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha vida (nº 8.4444.3094907-4), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 29 de setembro de 2023, em 03 (três) vias de igual teor, averba-se nesta matrícula que **fica cancelada e sem mais efeito algum a Alienação Fiduciária referida no registro de nº 06.** Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.284 - R\$895,23, sendo: R\$633,19 (Tab. 20.3 - nº 01); R\$126,63 (FETJ); R\$31,65 (FUNDPERJ); R\$31,65 (FUNPERJ); R\$25,32 (FUNARPEN); R\$12,66 (PMCMV); R\$31,65 (ISS) e R\$2,48 (Selo). Base de cálculo: R\$176.901,66. Eu, , Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, , Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEKF 39632 JGC

**R.10 - Mat.42.309.** (Prot.79.805 de 10/10/2023). Data: 31 de outubro de 2023. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato mencionado na averbação de nº 09, o imóvel objeto desta matrícula foi por Jefferson Ferreira Nunes Tavares, residente e domiciliado à Rua Projetada, Cs. 46, Lt.04, Cambuis, em Itaboraí/RJ, vendido para **LEONARDO AMORIM DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, nascido em 02/05/1980, ascensorista, filho de Elizabeth Nunes do Amorim, portador da Carteira de Identidade nº 119142644, expedida por DETRAN/RJ em 11/04/2013 e do CPF-MF 099.759.817-47, e-mail: leonardo\_30@livre.com, residente e domiciliado em R Dona Antonia Couto, 0091, Casa, Lt.18, Qd.91, Bom Retiro em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R\$250.000,00, sendo: R\$66.151,11 de recursos próprios; R\$1.477,00 do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$182.371,89 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$6.250,00 (valor tributado: R\$250.000,00), em 04/10/2023, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.188 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - sendo: **Prenotação:** R\$41,70 = R\$27,83 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,56 (FETJ); R\$1,39 (FUNDPERJ); R\$1,39 (FUNPERJ); R\$1,11 (FUNARPEN); R\$0,55 (PMCMV); R\$1,39 (ISS) e R\$2,48 (Selo); **Registro:** R\$1.214,86, sendo: R\$1.062,63 (Tab.20.1 - nº 01); R\$20,01 PMI (Tab.20.4 - nº 10); R\$33,66 DOI/ONR/Distribuição (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$22,32 (PMCMV); R\$55,81 (ISS); e R\$19,61 (Tab.04); e R\$2,48 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de cálculo: R\$250.000,00. Consultas: Jefferson Ferreira Nunes Tavares - BIB nº 01554.23.10.11.26.998 e de Escritura nº 01554.23.10.11.18.992 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: 229b.24d4.75ba.c4dc.0e49.2751.7da1.1adb.2565.0293 de 11/10/2023. Eu, , Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, registrei e conferi. E eu, , Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEKF 39633 TJB

**R.11 - Mat.42.309.** (Prot.79.805 de 10/10/2023). Data: 31 de outubro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado na averbação de nº 09, o imóvel objeto desta matrícula foi por **Leonardo Amorim de Almeida**, 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 nº 00.360.305/0001-04. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão de leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$182.371,89. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$250.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$250.000,00, que será pago no prazo de 360 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 25/10/2023, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 8.1600 e efetiva: 8.4722. Com Desconto nominal: 7.0000 e efetiva: 7.2290. Redutor 0,5% nominal: 6.5000 e efetiva: 6.6972. Taxas de Juros Contratada nominal: 6.5000% a.a e efetiva: 6.6972% a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.188 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - **Registro:** R\$1.089,02, sendo: R\$987,47 (Tab.20.1 - nº 01); R\$11,22 DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$19,97 (PMCMV); R\$49,93 (ISS); R\$17,95 (Tab.04) e R\$2,48 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de cálculo: R\$182.371,89. Eu, , Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, registrei e conferi. E eu, , Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEKF 39634 WYV



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: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.

N.º 42.309



**CARTÓRIO**  
**1º OFÍCIO**  
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI  
*Leonam Costa de Sousa*  
TABELIÃO  
**REGISTRO GERAL**

092064.2.0042309-22



Matrícula

42.309


Ficha

003

### Continuação da Matrícula nº 42.309.

**Av.12 - Mat.42.309.** (Prot.82.083 de 27/05/2025). Data: 29 de setembro de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 591778/2025, datado de 22 de maio 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 11/06/2025 às 10h05min, cheguei no endereço do imóvel, sendo recebido pelo Sr. Luiz Antônio (Porteiro) com as seguintes características físicas: aproximadamente 60 anos, de média estatura, cor de pele branca, cabelo curto, olhos escuros, o qual informou que o Sr. Leonardo Amorim de Almeida, mudou-se, estando em lugar ignorado e não sabido. Ainda, foi solicitada intimação por e-mail em 09/07/2025 e posteriormente por edital no site [www.registroidemoveis.org.br](http://www.registroidemoveis.org.br), cadastradas sob os nºs 720835, 720836 e 720837, sendo a última publicação no dia 05/08/2025; 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 32.625 - 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\$182.371,89. Eu, , Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei. Eu, , Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEYS 46760 FMJ

**Av.13 - Mat.42.309.** (Prot.82.742 de 27/10/2025). Data: 11 de novembro de 2025. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE.** Conforme Contrato mencionado no registro nº 11 e requerimento datado de 04/11/2025, 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\$256.125,63. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$6.403,14 (Valor Tributado: R\$256.125,63), em 16/10/2025, conforme GUIA nº 02174/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 33.841 - 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\$1.146,31, sendo: R\$799,62 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$159,92 (FETJ); R\$39,98 (FUNDPERJ); R\$39,98 (FUNPERJ); R\$47,97 (FUNARPEN); R\$15,99 (PMCMV); R\$39,98 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$256.125,63. Eu, , Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFAD 35397 RJU

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JKZVS-7H7JN-KRL7W-DZCYD>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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: 42309 / CNM: 092064.2.0042309-22 / Recibo: 49759 / Data da Certidão: 13/11/2025.

*Matrícula nº 42.309, Ficha 002, de 24/02/2014.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JKZVS-7H7JN-KRL7W-DZCYD>