Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAI/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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52897 / CNM: 092064.2.0052897-74 / Recibo: 49853 / Data da Certidão: 19/11/2025.

C E R T I D Ã O n° 49.853

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 52.897, 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 35547 WLT
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/BNQT9-9CQRT-ZF5EA-NGEGE

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAI/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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52897 / CNM: 092064.2.0052897-74 / Recibo: 49853 / Data da Certidão: 19/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNQT9-9CQRT-ZF5EA-NGEGE

N.º 52-897

092064.2.0052897-74

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

Matrícula 52.897 | Ficha 001

REGISTRO GERAL

DATA: 18 DE NOVEMBRO DE 2022.

IMÓVEL: **FRAÇÃO nº 03 (QUITINETE 03)** do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ALDEIA**" instituído sobre o lote nº 825 da quadra nº 30 do loteamento "Aldeia da Prata", situado em Aldeia Velha, expansão da zona urbana do 3º distrito deste município, terreno esse, que em seu todo tem a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 15,00m de frente para a Rua Luiz Sylvio Cotta (Antiga Rua 05); 15,00m nos fundos com parte do lote nº 823; 24,00m pelo lado direito com o lote nº 824 e 24,00m pelo lado esquerdo com a área de Francisca Lopes Garcia e Afonso Salles Garcia. Com um prédio de uso residencial com área construída de 31,34m², cadastrado na PMI sob o nº 193085-001 (Quitinete 03) e lá averbado desde 31/08/2022, com inscrição predial nº 65.092 Habite-se nº 0141/2022 (Processo SF-0643/2022), de 29/07/2022. Correspondente fração ideal de 44,75m²/360,00m², ou seja, 0,12400% do terreno, e área de utilização exclusiva de 31,34m², medindo: 4,77m de frente com a Área Descoberta interna do Condomínio; 4,77m nos fundos com parte do lote nº 824; 6,57m do lado direito com a Quitinete 02; e 6,57m do lado esquerdo com a Quitinete 04. Área Comum: constituída de Térreo (área descoberta, na qual estão localizadas: acesso ao portão, espaço livre e as vagas de garagem para estacionamento de veículos de passeio, identificadas por Vagas 01 e 02, depósito de lixo). **PROPRIETÁRIA: SÃO MIGUEL ARCANJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI**, com sede em São Gonçalo/RJ, na Avenida Presidente Kennedy, nº 735, sala 1014, lote 1B1, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.295.225/0001-09. **FORMA DE AQUISIÇÃO**: Lote adquirido de *Debora Carvalho do Rego Barros e seu esposo*, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17/11/2021, ato nº 105, folhas 190/192, livro nº 210, nas Notas do 5º Ofício de São Gonçalo/RJ. **REGISTRO:** nº 03, e averbação nº 06 (construção), matrícula nº 43.960, Ficha 001, em 09/03/2022 e 01/11/2022, respectivamente. Condomínio registrado sob o nº 12, na mesma matrícula nº 43.960, em 18/11/2022, deste RI. Eu, ____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, digitei e conferi. E eu, ____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

R.01 - Mat.52.897. (Prot.79.699 de 12/09/2023). Data: 19 de setembro de 2023. **COMPRA E VENDA**. Conforme Escritura Pública lavrada em 07 de julho de 2023, ato nº 036, folhas 101/104, livro nº 221, nas Notas do 5º Ofício de São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **STRONG TEAM EMPRESARIAL LTDA**, com sede à Avenida Presidente Kennedy, nº 735, sala 1014, Centro, São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.235.675/0001-73, pelo valor de R$60.000,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R$1.750,00 (Valor Tributado: R$70.000,00), em 09/08/2023, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.066 e complementar nº 29.089 - R$1.901,50 = R$1.236,48 (Tab.20.1 - nº 01); R$40,03 PMI (Tab.20.4 - nº 10); R$44,88 DOI/ONR (Tab.20.4 - nº 10.b); R$264,27 (FETJ); R$66,06 (FUNDPERJ); R$66,06 (FUNPERJ); R$52,85 (FUNARPEN); R$26,42 (PMCMV); R$66,06 (ISS); 35,91 (Tab.04) e R$2,48 (Selo). Base de cálculo: R$70.000,00. Consultas: São Miguel Arcanjo Empreendimentos Imobiliários Eireli - BIB nº 01554.23.09.13.39.622 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: e46f.113f.4cb6.7b8e.e8b6.b053.e11e.1907.6fc7.45c8 de 13/09/2023. Eu, ____, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, ____, Aldalcia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKF 53062 KHU

R.02 - Mat.52.897. (Prot.80.075 de 19/12/2023). Data: 18 de janeiro de 2024. **COMPRA E VENDA**. 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 8.4444.3160262-0), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 24 de novembro de 2023, em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **JESSICA ELLEN RODRIGUES**, brasileira, solteira, não convive em união estável, nascida em 06/06/2001, auxiliar de escritório e assemelhados, filha de Ana Cassia Rodrigues e Paulo Silas Rodrigues, e-mail: anacassiapj@hotmail.com, portadora da carteira de identidade nº 293914610, expedida por DETRAN/RJ em 24/06/2019 e do CPF/MF nº 165.543.117-00, residente e domiciliada em R Vera Cruz, 0, Lt 11, Qd 140, Trindade em São Gonçalo/RJ, pelo valor de R$117.746,94, sendo: R$15.049,39 de recursos próprios, R$8.500,00 do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R$94.197,55 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" foi

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAI/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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52897 / CNM: 092064.2.0052897-74 / Recibo: 49853 / Data da Certidão: 19/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNQT9-9CQRT-ZF5EA-NGEGE

Matrícula nº 52.897, Ficha 001, de 18/11/2022.

pago no valor de R$2.943,67 (valor tributado: R$117.746,94) em 15/12/2023, conforme DAM nº 016528/2023, que ficam aqui arquivados, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.513 (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); e Registro: R$1.134,44, sendo: R$987,47 (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$20,82 (PMCMV); R$52,05 (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$117.746,94. Consultas: R$28,07 = Strong Team Empresarial Ltda - BIB nº 01554.23.12.20.17.914 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: 6577.0a03.b4cd.4017.7429.c1bf.5de9.3f9b.f228.a4b8 de 20/12/2023. Eu, ____, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, ____, Bruno Custodio Ferreira - Substituto - Cad. 94/14668, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKF 41377 TAL

R.03 Mat.52.897. (Prot.80.075 de 19/12/2023). Data: 18 de janeiro de 2024. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por *Jessica Ellen Rodrigues*, antes qualificada, 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 do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R$94.197,55. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R$117.746,94. Valor da Garantia Fiduciária: R$117.746,94, 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 25/12/2023, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 8.1600 e efetiva: 8.4722. Com Desconto nominal: 4.7500 e efetiva: 4.8547. Redutor 0,5% nominal: Não se aplica e efetiva: Não se aplica. Taxas de Juros Contratada nominal: 4.7500% a.a e efetiva: 4.8548% a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.513 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - Registro: R$813,39, sendo: R$729,87 (Tab.20.1 - nº 01); R$11,22 DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R$14,82 (PMCMV); R$37,05 (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$94.197,55. Eu, ____, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, ____, Bruno Custodio Ferreira - Substituto - Cad. 94/14668, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKF 41378 KNR

Av.04 - Mat.52.897. (Prot.81.646 de 03/02/2025). Data: 16 de maio de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 562794/2025 – Caixa Econômica Federal, datado de 31 de janeiro de 2025, 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): No dia 20/02/2025 às 12h48min, cheguei no endereço do imóvel, sendo recebido pelo atual morador da casa, o Sr. Alexandre Henrique, com as seguintes características físicas: aproximadamente 35 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto preto, olhos pretos, o qual informou que a Sra. Jessica Ellen Rodrigues, mudou-se, estando em lugar ignorado e não sabido. Ainda, foi solicitada intimação por e-mail em 26/02/2025 e posteriormente por edital no site www.registrodeimoveis.org.br, cadastradas sob os nºs 620919, 620920 e 620921, sendo a última publicação no dia 26/03/2025; 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 31.629 - 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$129.103,41. 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
EEXT 93267 WRH

Av.05 - Mat.52.897. (Prot.82.779 de 04/11/2025). Data: 17 de novembro de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 03/11/2025, 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$119.525,40. O imposto de transmissão "*inter vivos*" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R$2.988,14

Esta matrícula continua a Ficha 002.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAI/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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52897 / CNM: 092064.2.0052897-74 / Recibo: 49853 / Data da Certidão: 19/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNQT9-9CQRT-ZF5EA-NGEGE

N.º 52-8897

092064.2.0052897-74

CARTÓRIO 1º OFÍCIO ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Souza
TABELIÃO

Matrícula	Ficha
52.897	002

REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 52.897.

(Valor Tributado: R$119.525,40), em 18/06/2025, conforme GUIA nº 01221/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 33.897 - 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$893,88, sendo: R$623,09 (Tab. 20.4 - nº 01); R$124,62 (FETJ); R$31,15 (FUNDPERJ); R$31,15 (FUNPERJ); R$37,39 (FUNARPEN); R$12,46 (PMCMV); R$31,15 (ISS) e R$2,87 (Selo). Base de cálculo: R$119.525,40. Eu, ____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAD 35488 EQA

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORAI/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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52897 / CNM: 092064.2.0052897-74 / Recibo: 49853 / Data da Certidão: 19/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/BNQT9-9CQRT-ZF5EA-NGEGE

Matrícula nº 52.897, Ficha 002, de 18/11/2022.

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar