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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52687 / CNM: 092064.2.0052687-25 / Recibo: 48233 / Data da Certidão: 21/05/2025.

C E R T I D Ã O n° 48.233

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 52.687, 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$ 5,53 | Selo: R$ 2,87 | Total: R$ 158,26.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXT 93385 NKI
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52687 / CNM: 092064.2.0052687-25 / Recibo: 48233 / Data da Certidão: 21/05/2025.

092064.2.0052687-25

N.º 52 - 687

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

Matrícula 52.687 | Ficha 001

REGISTRO GERAL

DATA: 29 DE MARÇO DE 2022.

IMÓVEL: **Lote nº 172** do **"CONDOMÍNIO HOLIDAY PARK LAND II"**, *com área privativa 152,00m², fração ideal de 0,002343, área de uso comum 81,04m² e total 233,04m²* da ÁREA DESMEMBRADA 01, desmembrada de uma área de terras próprias, situada em **"PACHECOS"**, zona urbana do 6º distrito deste município de Itaboraí, no lugar denominado "Pedro Viana", com metragem quadrada de 99.470,64m², medindo e confrontando: 30,02m de frente para a Rodovia RJ-114 (Itaboraí - Maricá); 398,12m nos fundos em dois segmentos, sendo: 374,20m e 23,92m, da esquerda para a direita, com terras de Jovelino Silva; lado direito em quatro segmentos, sendo: 9,64m em curva, mais 35,34m em reta para a Área Desmembrada 14 e 19,00m em reta, com parte da Área Desmembrada 14; 514,44m com a Área Desmembrada 2; lado esquerdo em sete segmentos, sendo: 9,21m em curva; mais 36,40m em reta para a Área Desmembrada 15; 97,69m com as Áreas Desmembradas 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22; 122,34m, 203,50m, 199,00m e 114,67m, todos com terras de Paulina Cardoso de Carvalho. Lote esse que será de uso privativo do proprietário e se destinará à construção da unidade residencial com Planta de Projeto de Construção padrão de 42,15m² pré aprovada pela PMI, ficando responsável pela construção o futuro adquirente de cada unidade, e as demais obras de infra-estrutura de responsabilidade da proprietária instituidora do condomínio. Área de utilização exclusiva: de 152,00m², medindo e confrontando: 8,00m pela frente com a Via Interna "H"; 8,00m pelos fundos com o lote nº 189; 19,00m pelo lado direito com o lote nº 173; e 19,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 171, do mesmo condomínio. **PROPRIETÁRIA: SPE ITABORAÍ 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Embaixador Abelardo Bueno, nº 3.500, Grupo 713 a 724, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 18.154.414/0001-30. **FORMA DE AQUISIÇÃO**: A área de terras de maior porção, foi adquirida de Flavio Brandão Resende, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 10/11/2014, ato nº 071, folhas 152/153, livro nº 7121, nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ. **REGISTRO**: nº 09 e Averbações nºs 10 (retificação) e nº 11 (desmembramento), matrícula nº 21.565-A, Fichas 001 e 002, em 17/11/2014 e 24/11/2014, respectivamente. Incorporação registrada sob o nº 01, matrícula nº 49.070, Fichas 001 e 002, em 23/12/2014. Averbação nº 03 (concretização do Registro da Incorporação), em 07/12/2017. Averbações nºs 05 (Retificação na descrição da natureza do memorial) e 06 (Conclusão de Obras de Infraestrutura), na mesma matrícula acima, em 18/09/2020, deste RI. Eu, ____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, digitei. E eu, ____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

Av.01 - Mat.52.687. (*ex officio*). Data: 29 de março de 2022. Consta sob o imóvel objeto desta matrícula a **SERVIDÃO VOLUNTÁRIA**, em favor da instituidora/beneficiária "SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda", conforme Escritura Pública lavrada em 24/11/2014, ato nº 024, folhas 043/044, livro nº 7166, nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, registrada sob o nº 02, matrícula 49.070, Ficha 001 e 002, em 23/12/2014, deste RI. Eu, ____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei. E eu, ____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

Av.02 - Mat.52.687. (*ex officio*). Data: 29 de março de 2022. Consta sob o imóvel objeto desta matrícula a **HIPOTECA** em favor da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, 7º andar, sala 711, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, conforme Escritura Pública de Constituição de Hipoteca e Outras Avenças, lavrada em 06/12/2018, ato nº 024, folhas 039/057 e Escritura Pública Declaratória lavrada em 24/01/2019, ato nº 056, folha 118, ambas no livro nº 7775 e Escritura Pública Declaratória lavrada em 27/02/2019, ato nº 060, folha 128, livro nº 7750, todas nas Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, registrado sob o nº 04, matrícula 49.070, Ficha 001 e 002 em 03/05/2019, deste RI. Eu, ____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei. E eu, ____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

Av.03 - Mat.52.687. (Prot.77.591 de 15/02/2022). Data: 29 de março de 2022. Certifico e dou fé que, conforme requerimento apresentado pelo interessado, acompanhado de documentos necessários, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula que fica **cancelada** e sem mais efeito algum a **Hipoteca** referida na averbação de nº 02. Emolumentos pagos pelo recibo nº 26.535 - sendo:

Continua no verso.

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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52687 / CNM: 092064.2.0052687-25 / Recibo: 48233 / Data da Certidão: 21/05/2025.

Matrícula nº 52.687, Ficha 001, de 29/03/2022.

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, _____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, _____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEAS 46199 LTM

R.04 - Mat.52.687. (Prot.78.213 de 18/07/2022). Data: 10 de agosto de 2022. **COMPRA E VENDA**. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, com Recursos Advindos do Sistema de Consórcio, e Garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel e outras Avenças Grupo/Cota nº 00113/341 (Proposta 90042893), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 20 de junho de 2022, em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **MARCELO CARNEIRO DE SOUZA FROES**, brasileiro, solteiro, nascido em 14/06/1977, maior, capaz, que declara não manter nenhum vínculo que constitua união estável, diretor comercial, filho de Ronaldo Peres Froes e Maria Vitoria Carneiro de Souza Froes, portador do documento de identificação CNH nº 00053803392-DETRAN/RJ emitida em 29/07/2021, do CPF/MF nº 075.786.127-00, e-mail: marcelo.froes@prolotes.com, residente e domiciliado na Rua dos Jacarandas, 1160, Apt 1204 bloco 04, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R$69.000,00, sendo: R$29,682,22 de recursos próprios; R$0,00 dos recursos do FGTS e R$39.317,78 dos recursos da Carta de Crédito do Consórcio Itaú - 00113/341. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R$2.025,00 (valor tributado: R$81.000,00), em 13/07/2022, conforme DAM nº 010319/2022, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.309 (Lei 6.370/12) - 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); Registro: R$2.056,90, sendo: R$1.378,43 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01); R$44,64 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R$12,84 (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 04); R$287,18 (FETJ); R$71,79 (FUNDPERJ); R$71,79 (FUNPERJ); R$57,43 (FUNARPEN); R$27,56 (PMCMV); R$71,79 (ISS); e R$33,45 (Tab.04). Base de cálculo: R$81.000,00. Consultas: SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda - BIB nº 01554.22.08.10.09.164 de 10/08/2022 e CNIB Resultado: Negativo – Código HASH: 1859.bd7d.e243.df60.34f8.6199.5e61.fcee.2bfd.904c de 02/08/2022. Eu, _____, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira – Auxiliar de Cartório – Cad. 94/15588, registrei. Eu, _____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, conferi. E eu, _____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEFE 41865 OCY

R.05 - Mat.52.687. (Prot.78.213 de 18/07/2022). Data: 10 de agosto de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 04, o imóvel objeto desta matrícula foi por *Marcelo Carneiro de Souza Froes*, antes qualificado, dado em garantia ao **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, 7º Andar - Parte A, Parque Jabaquara, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.776/0001-01. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R$81.000,00. Informações sobre o Consórcio: Grupo/Cota nº 00113/341; Data Adesão: 19/01/2022; Prazo do Plano: 192 meses; Prazo Remanescente: 87 meses; Data do Vencimento da 1ª Parcela: 20/01/2022; Data do Vencimento da Próxima Parcela: 20/06/2022; Data da Assembléia de Contemplação: 28/01/2022; Valor da Carta de Crédito: R$108.317,78; Valor Atual da Parcela Mensal: R$1.505,45; Valor do Saldo Devedor/Alienação Fiduciária: R$122.367,45; Percentual Pago: 40,3067%; e Percentual Remanescente: 59,6933%; e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.309 (Lei 6.370/12) - Registro: R$811,49, sendo: R$537,14 (Tab.20.1 - Lei 6.370/12 nº 01); R$14,88 DOI (Tab.16 - Lei nº 6.370/12 nº 05); R$110,40 (FETJ); R$27,60 (FUNDPERJ); R$27,60 (FUNPERJ); R$22,08 (FUNARPEN); R$10,74 (PMCMV); R$27,60 (ISS) e R$33,45 (Tab.04) - Base de cálculo: R$39.317,78. Eu, _____, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira – Auxiliar de Cartório – Cad. 94/15588, registrei. Eu, _____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, conferi. E eu, _____, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEFE 41866 SMS

Av.06 - Mat.52.687. (Prot.80.023 de 08/12/2023). Data: 13 de junho de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 437597/2023, datado de 07 de dezembro de 2023, expedido eletronicamente por João Barbosa Assessoria Jurídica, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, foi procedida a seguinte diligência pelo Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ (5º

Esta matrícula continua a Ficha 002.

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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52687 / CNM: 092064.2.0052687-25 / Recibo: 48233 / Data da Certidão: 21/05/2025.

N.º 52 - 687

092064.2.0052687-25

CARTÓRIO 1º OFÍCIO ITABORAÍ | RJ — SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI — Leonam Costa de Souza TABELIÃO

Matrícula 52.687 — Ficha 002

REGISTRO GERAL

Continuação da Matrícula nº 52.687

Ofício): "1) No dia 18/01/2024, o Sr. Flavio Ribeiro Alves Passos, procurador do Sr. Marcelo Carneiro de Souza Froes, compareceu em Cartório, onde recebeu e exarou ciência da notificação". Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.452 - 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$623,32, sendo: R$440,34 (Tab. 20.3 - nº 01); R$88,06 (FETJ); R$22,01 (FUNDPERJ); R$22,01 (FUNPERJ); R$17,61 (FUNARPEN); R$8,80 (PMCMV); R$22,01 (ISS) e R$2,48 (Selo). Base de cálculo: R$73.071,03. Eu, _____, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, _____, Bruno Custodio Ferreira – 3º Substituto - Cad. 94/14668, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônico
EEKF 46692 BRG

Av.07 - Mat.52.687. (Prot.81.237 de 15/10/2024). Data: 29 de outubro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 05 e requerimento datado de 10/10/2024 expedido pelo Escritório João Barbosa - Assessoria Jurídica, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, verificou-se a consolidação da propriedade em nome do fiduciário **ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, antes qualificado, pelo valor de R$81.000,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R$2.025,00 (Valor Tributado: R$81.000,00), em 10/10/2024, conforme GUIA nº 01374/2024, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.025 - sendo: Prenotação: R$44,22 = R$29,14 (Tab.20.4 - nº 03); R$5,82 (FETJ); R$1,45 (FUNDPERJ); R$1,45 (FUNPERJ); R$1,74 (FUNARPEN); R$0,58 (PMCMV); R$1,45 (ISS) e R$2,59 (Selo); e Averbação: R$661,95, sendo: R$461,11 (Tab. 20.4 - nº 01); R$92,22 (FETJ); R$23,05 (FUNDPERJ); R$23,05 (FUNPERJ); R$27,66 (FUNARPEN); R$9,22 (PMCMV); R$23,05 (ISS) e R$2,59 (Selo). Base de cálculo: R$81.000,00. 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
EEUL 49178 BKT

Av.08 - Mat.52.687. (Prot.81.962 de 24/04/2025). Data: 13 de maio de 2025. Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 14/04/2025, expedido eletronicamente pelo Itaú Administradora de Consórcio Ltda., acompanhado de documentos necessários, que ficam aqui arquivados, averba-se que foram realizados os leilões referidos no art. 27 da Lei 9.514/97, e que não houve nenhum lance para alienação do imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos pagos pelo recibo nº 32.323 - 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$269,49, sendo: R$160,44 (Tab. 20.4 - nº 01); R$26,03 ONR (Tab.20.4 - nº 10.b); R$37,29 (FETJ); R$9,32 (FUNDPERJ); R$9,32 (FUNPERJ); R$11,18 (FUNARPEN); R$3,72 (PMCMV); R$9,32 (ISS) e R$2,87 (Selo). 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 93175 NRZ

Av.09 - Mat.52.687. (Prot.81.962 de 24/04/2025). Data: 13 de maio de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Termo de Quitação, datado de 14/04/2025, acompanhado de documentos necessários, que ficam aqui arquivados, averba-se nesta matrícula que fica **quitada** a dívida referente ao contrato mencionado no registro de nº 05, em virtude da consolidação da propriedade em nome do ITAÚ e da realização dos leilões (art.27 § 6º da Lei 9.514/97). Emolumentos pagos pelo recibo nº 32.323 e complementar nº 32.500 - R$232,27, sendo: R$160,44 (Tab. 20.4 - nº 01); R$32,08 (FETJ); R$8,02 (FUNDPERJ); R$8,02 (FUNPERJ); R$9,62 (FUNARPEN); R$3,20 (PMCMV); R$8,02 (ISS) e R$2,87 (Selo). 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 93176 KLQ

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 - (21)2391-1632 / Wtp: (21)97060-2248
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 52687 / CNM: 092064.2.0052687-25 / Recibo: 48233 / Data da Certidão: 21/05/2025.

