



Valide aqui
este documento

Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5487 / CNM: 090415.2.0005487-05 / Recibo: 4892 / Data da Certidão: 22/07/2025.

CERTIFICO e dou fé que a(s) presente(s) imagem(ns) é(são) reprodução(ões) autêntica(s) do inteiro teor da **MATRÍCULA nº 5487** constante no(s) Livro(s) de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS nº 2**, cujo o último registro/averbação é o de nº de ordem **10**. **CERTIFICO** ainda que atualmente **nenhum ônus real grava** a propriedade imóvel objeto desta, e também **nenhum registro de citação de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias** se reporta ao mesmo no período de 20 anos até a presente data. **VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS (artigo 1º, inciso IV do Decreto 93.240/86).**

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 | Pmcmmv: 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

EEYK 51937 NLY

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/2JB8B-6HWP9-FQS9N-A2BUY>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5487 / CNM: 090415.2.0005487-05 / Recibo: 4892 / Data da Certidão: 22/07/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 5487	Livro 2-AI	Data de Abertura 11/02/2010	CNM 090415.2.0005487-05
IMÓVEL: LOTE 04 da QUADRA I, do CONDOMÍNIO BOSQUE DE PAPUCAIA, Gleba Colégio, do Núcleo Colonial de Papucaia, 2º Distrito deste Município, zona urbana, sem benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: pela frente medindo 12,00m., confrontando com a Rua Canário da Terra; fundos medindo 12,00m., confrontando com o Lote 25; pelo lado direito medindo 25,00m., confrontando com o Lote 03; e pelo lado esquerdo medindo 25,00m., confrontando com o Lote 05, com a área de 300,00m² e a fração ideal de 0,003290, inscrito na Prefeitura Municipal sob o n.º 02.01.210.0250.001. PROPRIETÁRIA: LUZALE - PAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ. n.º 09.004.935/0001-10, com sede no Lote 86, Gleba Colégio, do Núcleo Colonial de Papucaia, 2º Distrito deste Município. FORMA DE AQUISIÇÃO: Adquirido, em maior porção, de Hazime Kubota por força da escritura de compra e venda lavrada neste Cartório no Livro 123, fl. 99/100, ato 045, em 29.08.2007. REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-X, fl. 45, matrícula 3583.			
Av.01/5487. Data: 11.02.2010. Fica averbada no imóvel objeto da presente matrícula, em nome da proprietária Luzale - Papucaia Empreendimentos Imobiliários Ltda, uma casa residencial com as seguintes características: dois quartos, um W.C., uma circulação, uma sala, uma cozinha, uma área de serviço, e uma varanda, com área construída de 60,92m², tudo nos termos da certidão passada pela Prefeitura Municipal desta Cidade em 11.02.2010, que fica arquivada neste Cartório. Cadastrada na Prefeitura Municipal sob o n.º 02.01.210.0250.001. Cachoeiras de Macacu, 11 de fevereiro de 2010. O Oficial: Thiago Cavalcante Fraga - Substituto - Mat. 94/11231.			
R.02/5487. Data: 11.02.2010. O imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por ANDREZA SANTOS DO VALLE, brasileira, professora, solteira, portadora da identidade n.º 10.717.966-5, SSP/RJ, de 18.01.2009 e do CPF. n.º 095.003.107-08, residente e domiciliada na Rua Eduardo Tarquino, nº 45, Estrela Norte, São Gonçalo/RJ, por força do Contrato por instrumento particular de COMPRA E VENDA de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - carta de crédito individual - FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, n.º 829337000162, expedido pela Caixa Econômica Federal em 11.02.2010. Valor da compra e venda e forma de pagamento: O valor da compra e venda é de R\$ 80.000,00, composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 615,00; Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) Comprador(es): R\$ 0,00; Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$ 7.385,00; Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 72.000,00; Mútuo/ Resgate/ Prestações/ Datas/ Demais valores/ Condições: 1- Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; 2- Norma Regulamentadora: HH.156.16 - 01.02.2010 - SUHAB/GECRI; 3- Valor da Operação: R\$ 79.385,00; 4- Desconto: R\$ 7.385,00; 5- Valor da dívida: R\$ 72.000,00; 6- Valor da garantia fiduciária: R\$ 80.000,00; 7- Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; 8- Prazo em meses de amortização: 300; de renegociação: 0; 9- Taxa anual de juros (%): nominal: 5,0000; efetiva: 5,1163; 10- Encargo Inicial: prestação (a+j): R\$ 539,99; taxa de administração: R\$ 0,00; FGHAB: R\$ 11,54; total: R\$ 551,53; 11- Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11.03.2010; 12- Época de recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima primeira do citado contrato; 13- Data do habite-se: 09.02.2010. Dito imóvel foi dado em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em garantia da dívida, conforme a Cláusula Décima Quarta do dito contrato. O dito contrato tem quarenta e uma cláusulas, devidamente assinado pelas partes. O Imposto de Transmissão <i>Inter Vivos</i> (ITBI) foi pago à Prefeitura Municipal desta Cidade em data de 11.02.2010, conforme guia n.º 083/2010, tendo pago de tributo a quantia de R\$ 520,00, sobre a avaliação de R\$ 80.000,00.			



Valide aqui
este documento

Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5487 / CNM: 090415.2.0005487-05 / Recibo: 4892 / Data da Certidão: 22/07/2025.

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 5487	Livro 2-AI	Data de Abertura 11/02/2010	CNM 090415.2.0005487-05
Cachoeiras de Macacu, 11 de fevereiro de 2010. O Oficial: Thiago Cavalcante Fraga - Substituto - Mat. 94/11231.			
Av.03/5487. Protocolo: 20708. Data: 25.05.2021. Consta do contrato nº 10158280207, do Banco Itaú S.A., assinado em São Paulo em 18.05.2021, que comparece ao presente ato como interveniente quitante a Caixa Econômica Federal, já qualificada, que tendo em vista ter recebido o que lhe era devido, autorizou o CANCELAMENTO da propriedade fiduciária objeto do R.02, o que é feito. Selo de fiscalização eletrônico: EDTI 88150 YBG Cachoeiras de Macacu, 09 de junho de 2021. O Oficial: Paulo J. Teixeira - Substituto - Mat. 94/0545.			
R.04/5487. Protocolo: 20708. Data: 25.05.2021. O Imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por ALAN LEAL CORTES , brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, cirurgião dentista, portador da Carteira de Identidade nº 24.278.961-8, do DETRAN/RJ e CPF/MF nº 158.353.277-30, residente e domiciliado nesta Cidade, na Avenida Senador Doutel de Andrade, nº 1009, Papucaia/RJ, por força do instrumento particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças nº 10158280207, assinado em São Paulo/SP em 18.05.2021. Valor: R\$ 260.000,00. Forma de pagamento: Recursos Próprios: R\$ 55.420,00; Recursos do Financiamento: R\$ 204.580,00. Foram apresentadas as certidões negativas exigidas por Lei. O ITBI foi pago pela guia nº 228/2021, no valor R\$ 5.200,00 tendo como base de cálculo R\$ 260.000,00. A presente negociação trata-se da primeira aquisição imobiliária por parte do ora comprador, beneficiando-o com a redução de custas previstas no item 7, da Tabela 1, da Lei 6.370/12. Selo de fiscalização eletrônico: EDTI 88151 OWH. Cachoeiras de Macacu, 09 de junho de 2021. O Oficial: Paulo J. Teixeira - Substituto - Mat. 94/11231.			
R.05/5487. Protocolo: 20708. Devedor / Fiduciante: ALAN LEAL CORTES , acima qualificado. Credor / Fiduciário: ITAÚ UNIBANCO S.A. , com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04. Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA , nos termos do item 26 do Contrato que originou o R.04. Valor: Valor destinado ao pagamento do preço da venda do imóvel: R\$ 204.580,00. Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 17.670,00. Despesas Acessórias ao financiamento: R\$ 3.420,00 - Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R\$ 3.420,00; Custos cartórios e ITBI pagos pelo comprador (valor estimado) R\$14.250,00. Valor Total do Financiamento (saldo devedor): R\$ 222.250,00. Valor da avaliação realizada e Atribuída Para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 235.000,00. Uma cópia do presente contrato fica arquivado como se aqui na íntegra estivesse transcrito. A presente transação trata-se da primeira aquisição imobiliária por parte do ora comprador, beneficiando-o com a redução de custas previstas no item 7, da Tabela 1, da Lei 6.370/12. Selo de fiscalização eletrônica: EDTI 88152 JQT. Cachoeiras de Macacu, 09 de junho 2021. O Oficial: Paulo J. Teixeira - Substituto - Mat. 94/0545.			
Av.06/5487. Protocolo: 22792. Data: 14.05.2024. Face certidão passada pelo oficial do RTD da Comarca de Cachoeiras de Macacu/RJ, anexo ao Cartório do 2º Ofício, em 12.06.2024, assinado por Victor Monteiro Ferraz, Matrícula nº 94/23279, Escrevente, conforme determina o § 4º do artigo 26, da Lei 9.514/97, fica averbado o NÃO COMPARECIMENTO do devedore/fiduciante acima para purga da mora. Selo de fiscalização eletrônica: EEUQ 96308 GLQ Cachoeiras de Macacu, 30 de setembro de 2024.			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JB8B-6HWP9-FQS9N-A2BUY>



Valide aqui
este documento

Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5487 / CNM: 090415.2.0005487-05 / Recibo: 4892 / Data da Certidão: 22/07/2025.

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 5487	Livro 2-AI	Data de Abertura 11/02/2010	CNM 090415.2.0005487-05
O Oficial: Jéssica Busquet - Substituta - Mat. 94.22652.			
Av.07/5487. Protocolo: 23106. Data: 30.09.2024. Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A., acima qualificado, por meio de seu representante legal, Alexandre Marques Silveira, inscrito no CPF.MF. sob o nº 077.673.998.00, em 26.09.2024, procedo a presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no § 7º do Artigo 26, da Lei 9.514/97, em face do devedor ALAN LEAL CORTES, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE, do imóvel objeto desta matrícula em favor do credor/fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A. O credor/fiduciário deverá promover os Leilões Públicos disciplinados no Artigo 27, da Lei Federal 9.514/97. Valor: R\$ 285.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº 410/2024, no valor de R\$ 5.700,00, junto ao Itaú Unibanco S/A., em 17.09.2024, tendo como base de cálculo R\$ 285.000,00. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUQ 96640 OXU Cachoeiras de Macacu, 22 de outubro de 2024. O Oficial: Jéssica Busquet - Substituta - Matrícula 94.22652.			
Av.08/5487. Protocolo: 23106. Data: 30.09.2024. Face consolidação objeto da Av.07 acima e requerimento assinado por Alexandre Marques Silveira, datado de 26.09.2024, fica QUITADA a dívida constante do R.05, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97. Selo de fiscalização eletrônico: EEUQ 96641 YCS Cachoeiras de Macacu, 22 de outubro de 2024. O Oficial: Jéssica Busquet - Substituta - Matrícula 94.22652.			
Av.09/5.487 - PROTOCOLO 23.727 - Data:17.07.2025 - Face termo de quitação datado de 17 de julho de 2025, assinado eletronicamente por Alexandre Marques Silveira, representante do Banco Itaú S.A., foi dado quitação recíproca quanto ao R. nº 05, o que é feito. Emolumentos:R\$734,83; FETJ:R\$146,96; FUNDPERJ:R\$36,74; FUNPERJ: R\$36,74; FUNARPEN:R\$44,08; PMCMV: R\$14,69; ISS:R\$36,74; Distribuição: R\$0,00; Selo: R\$2,87; total: R\$1.053,65 Selo de fiscalização eletrônico EEYK 51935 ZTJ Cachoeiras de Macacu 22 de julho de 2025. O Oficial: Roberto Alves de Souza - Escrevente Autorizado - matrícula 9414013			
AV.10/5.487 - PROTOCOLO 23.727 - Data:17.07.2025 - Face requerimento assinado eletronicamente em 17 de julho de 2025, por Alexandre Marques Silveira, representante do Banco Itaú S.A., foi solicitado a averbação dos leilões negativos, de acordo com o parágrafo 6º do artigo 27, da Lei 9.514/97, o credor Fiduciário emite o presente termo dando quitação da dívida, extinguindo a obrigação de que trata o parágrafo 4º do artigo 27 da referida Lei, com ao contrato objeto da presente matrícula. Emolumentos:R\$734,83; FETJ:R\$146,96; FUNDPERJ:R\$36,74; FUNPERJ: R\$36,74; FUNARPEN:R\$44,08; PMCMV: R\$14,69; ISS:R\$36,74; Distribuição: R\$0,00; Selo: R\$2,87; total: R\$1.053,65 Selo de fiscalização eletrônico EEYK 51936 KWE Cachoeiras de Macacu 22 de julho de 2025. O Oficial: Roberto Alves de Souza - Escrevente Autorizado - matrícula 9414013			