Valide aqui
este documento

Cartorio do 2° Oficio 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

C E R T I D Ã O

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 | 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
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

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

Cartorio do 2° Oficio 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

C E R T I D Ã O

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

CARTORIO DO 2° OFICIO 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	Livro	Data de Abertura	CNM
5487	2-AI	11/02/2010	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 *Inter Vivos* (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 este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JB8B-6HWP9-FQS9N-A2BUY

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

Cartorio do 2° Oficio 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

C E R T I D Ã O

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

CARTORIO DO 2° OFICIO 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	Livro	Data de Abertura	CNM
5487	2-AI	11/02/2010	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 Economica 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 fiscalizção 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 adqurido 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 eletronico: 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 cartórarios 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 Atribuida 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 eletronica: 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

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

Cartorio do 2° Oficio 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

C E R T I D Ã O

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

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

CARTORIO DO 2° OFICIO 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	Livro	Data de Abertura	CNM
5487	2-AI	11/02/2010	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

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