



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

CERTIDÃO

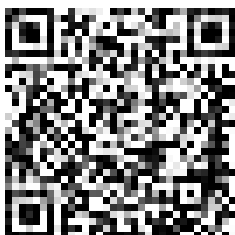
Livro: 2 / Matrícula: 49073 / CNM: 092064.2.0049073-03 / Recibo: 46735 / Data da Certidão: 05/12/2024.

CERTIDÃO nº 46.735

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 49.073, 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: 98,00 x 1 = 98,00.
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 4,90 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 142,73.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUW 39587 CRR

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/5ZUPN-X9V3W-7C5C8-NWVYN>



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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49073 / CNM: 092064.2.0049073-03 / Recibo: 46735 / Data da Certidão: 05/12/2024.

N.º 49-073

092064.2.0049073-03

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

Matrícula
49.073

Ficha
001

REGISTRO GERAL

DATA: 24 DE NOVEMBRO DE 2014.

IMÓVEL: ÁREA DESMEMBRADA 04. 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 783,86m², medindo e confrontando: 10,34m de frente para a Rodovia RJ-114 (Itaboraí - Maricá); 21,23m nos fundos com a Área Desmembrada 02; lado direito em dois segmentos, sendo: 9,42m em curva e 37,38m em reta, ambos com a Área Desmembrada 02; 41,18m do lado esquerdo com parte da Área Desmembrada 05. **PROPRIETÁRIA: SPE ITABORAÍ 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** com sede e foro na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Av. 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, deste RI. Eu, [assinatura], Tatiana Aparecida de Sousa da Silva - Substituta - Cad.94/11062, digitei. E eu, [assinatura], Denise da Silva Pereira Romão - Substituta - Cad. 94/4620, conferi e subscrevo.

R.01 - Mat.49.073. (Prot.78.569 de 14/10/2022). Data: 28 de dezembro 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 00111/382 e 00103/345 (Proposta 90044152), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 08 de setembro de 2022, e Instrumento Particular de Retificação e Ratificação, datado de 02 de dezembro de 2022, ambas em 02 (duas) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **MARCELO CARNEIRO DE SOUZA FROES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, que declara não manter nenhum vínculo que constitua união estável, diretor comercial, portador do documento de identificação CNH nº 00053803392-DETRAN/RJ emitida em 29/07/2021, do CPF/MF nº 075.786.127-00, nascido em 14/06/1977, e-mail: marcelo.froes@prolotes.com, filho de Ronaldo Peres Froes e Maria Vitoria Carneiro de Souza Froes, residente e domiciliado à Rua dos Jacarandas, 1160, Apt 1204 bloco 04, bairro Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de **R\$400.000,00**, sendo: **R\$140.832,02 de recursos próprios; R\$0,00 dos recursos do FGTS; R\$106.178,53 dos recursos da Carta de Crédito do Consórcio Itaú - 00111/382 e R\$152.989,45 dos recursos da Carta de Crédito do Consórcio Itaú - 00103/345.** O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$10.000,00 (valor tributado: R\$400.000,00), em 11/10/2022, que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. **Imóvel cadastrado na PMI sob o nº 188282-001.** Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.711 e complementar nº 28.033 (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\$2.943,00 = R\$2.006,87 (Tab.20.1 - nº 01); R\$44,64 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - nº 05); R\$12,84 (Tab.16 - nº 04); R\$412,87 (FETJ); R\$103,21 (FUNDPERJ); R\$103,21 (FUNPERJ); R\$82,57 (FUNARPEN); R\$40,13 (PMCMV), R\$103,21 (ISS) e R\$33,45 (Tab.04).** Base de cálculo: R\$400.000,00. Consultas: SPE Itaboraí 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda - BIB nº 01554.22.12.27.24.570 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: b1be.4093.c477.ab60.be69.cbd2.99d1.75b2.6b63.99e9 de 27/12/2022. Eu, [assinatura], Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, [assinatura], Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEIL 51700 QEO

R.02 - Mat.49.073. (Prot.78.569 de 14/10/2022). Data: 28 de dezembro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 01, 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\$400.000,00. **Informações sobre os Consórcios:** Grupo/Cota nºs 00111/382 e 00103/345; Data Adesão: 19/01/2022 e 23/06/2022; Prazo do Plano: 192 meses; Prazo Remanescente: 84 e 80 meses; Data do



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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49073 / CNM: 092064.2.0049073-03 / Recibo: 46735 / Data da Certidão: 05/12/2024.

Matrícula nº 49.073, Ficha 001, de 24/11/2014.

Vencimento da 1ª Parcela: 20/01/2022 e 15/07/2022; Data do Vencimento da Próxima Parcela: 20/09/2022 e 15/09/2022; Data da Assembleia de Contemplação: 27/07/2022 e 22/07/2022; Valor da Carta de Crédito: R\$106.178,53 e R\$152.989,45; Valor Atual da Parcela Mensal: R\$1.295,69 e R\$2.261,84; Valor do Saldo Devedor/Alienação Fiduciária: R\$100.533,30 e R\$169.544,02; Percentual Pago: 50,2257% e 43,2901%; e Percentual Remanescente: 49,7743% e 56,7099%, respectivamente, e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.711 e complementar nº 28.033 (Lei 6.370/12) - Registro: R\$2.883,79 = R\$2.006,87 (Tab.20.1 - nº 01); R\$14,88 DOI (Tab.16 - nº 05); R\$404,35 (FETJ); R\$101,08 (FUNDPERJ); R\$101,08 (FUNPERJ); R\$80,87 (FUNARPEN); R\$40,13 (PMCMV); R\$101,08 (ISS) e R\$33,45 (Tab.04). Base de cálculo: R\$259.167,98. Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EEIL 51701 TRV

Av.03 - Mat.49.073. (Prot.80.351 de 28/02/2024). Data: 04 de setembro de 2024. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 462016/2024 - João Barbosa Assessoria Jurídica, datado de 11 de março de 2024, expedido eletronicamente pelo Itaú Administradora de Consórcios Ltda, 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 15/05/2024 às 12h, cheguei ao endereço do imóvel, sendo recebido pelo Sr. Fábio (porteiro), com as seguintes características físicas: aproximadamente 50 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto escuro, olhos escuros, o qual informou que o Sr. Marcelo Carneiro de Souza Froes é desconhecido no local, estando em lugar ignorado, não sabido. E pelo Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ (6º Ofício): "Dirigi-me ao endereço indicado nos dias 22/04/2024 às 16:54h, 30/04/2024 às 19:15h e 09/05/2024 às 07:18h, em todas as tentativas o devedor estava ausente". Ainda, foi solicitada intimação por edital, sendo publicada no site www.registrodeimoveis.org.br nos dias 08/07/2024, 09/07/2024 e 10/07/2024; 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 29.819 - sendo: Prenotação: R\$43,64 = R\$29,14 (Tab.20.4 - nº 03); R\$5,82 (FETJ); R\$1,45 (FUNDPERJ); R\$1,45 (FUNPERJ); R\$1,16 (FUNARPEN); R\$0,58 (PMCMV); R\$1,45 (ISS) e R\$2,59 (Selo); e Averbação: R\$1.160,40, sendo: R\$721,52 (Tab. 20.3 - nº 01); R\$99,65 (Tab. 20.3 - nº 01 - Nota 01); R\$164,23 (FETJ); R\$41,05 (FUNDPERJ); R\$41,05 (FUNPERJ); R\$32,84 (FUNARPEN); R\$16,42 (PMCMV); R\$41,05 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$443.583,04. Eu, Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/20119, averbei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica
EETZ 15502 XCM

Av.04 - Mat.49.073. (Prot.81.375 de 21/11/2024). Data: 02 de dezembro de 2024. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Conforme Contrato mencionado no registro nº 02 e requerimento datado de 19/11/2024, expedido eletronicamente pela Assessoria Jurídica João Barbosa, 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 do fiduciário **ITAÚ - ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, antes qualificado, pelo valor de R\$400.000,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$10.000,00 (Valor Tributado: R\$400.000,00), em 19/11/2024, conforme GUIA nº 02649/2024, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.235 - 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 R\$1.034,34, sendo: R\$721,52 (Tab. 20.3 - nº 01); R\$144,30 (FETJ); R\$36,07 (FUNDPERJ); R\$36,07 (FUNPERJ); R\$43,29 (FUNARPEN); R\$14,43 (PMCMV); R\$36,07 (ISS) e R\$2,59 (Selo). Base de cálculo: R\$400.000,00. 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 Eletrônica
EEUW 39523 JDO