

CERTIDÃO

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

CERTIDÃO nº 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/

CERTIDÃO

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

092064.2.0052687-25

Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição
Anexo ao 1.º Ofício 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 nº 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, acompanhados 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.

CERTIDÃO

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 Eletrônica
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 Eletrônica
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 Eletrônica
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.

CERTIDÃO

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

52.687



CARTÓRIO
1º OFÍCIO
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI
Leonam Costa de Sousa
TABELIÃO

REGISTRO GERAL

092064.2.0052687-25

Matrícula

52.687

Ficha

002

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

Matrícula nº 52.687, Ficha 002, de 29/03/2022.