



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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248  
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52898 / CNM: 092064.2.0052898-71 / Recibo: 49920 / Data da Certidão: 27/11/2025.

### **CERTIDÃO nº 49.920**

**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 52.898, 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\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAD 35684 YUK**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRCZ-BEG8D-YEFWJ-548BZ>



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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248  
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52898 / CNM: 092064.2.0052898-71 / Recibo: 49920 / Data da Certidão: 27/11/2025.

092064.2.0052898-71

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

Matrícula  
**52.898**

Ficha  
**001**

### REGISTRO GERAL

**DATA: 18 DE NOVEMBRO DE 2022.**

**IMÓVEL: FRACÇÃO n° 04 (QUITINETE 04)** do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM ALDEIA**" instituído sobre o lote n° 825 da quadra n° 30 do loteamento "Aldeia da Prata", situado em Aldeia Velha, expansão da zona urbana do 3º distrito deste município, terreno esse, que em seu todo tem a superfície de 360,00m², medindo e confrontando: 15,00m de frente para a Rua Luiz Sylvio Cotta (Antiga Rua 05); 15,00m nos fundos com parte do lote n° 823; 24,00m pelo lado direito com o lote n° 824 e 24,00m pelo lado esquerdo com a área de Francisca Lopes Garcia e Afonso Salles Garcia. **Com um prédio de uso residencial com área construída de 31,83m², cadastrado na PMI sob o n° 193086-001 (Quitinete 04) e lá averbado desde 31/08/2022, com inscrição predial n° 65.093 Habite-se n° 0141/2022 (Processo SF-0643/2022), de 29/07/2022. Correspondente fração ideal de 45,25m²/360,00m², ou seja, 0,12600% do terreno, e área de utilização exclusiva de 31,83m², medindo: 4,845m de frente com a Área Descoberta interna do Condomínio; 4,845m nos fundos com parte do lote n° 824; 6,57m do lado direito com a Quitinete 03; e 6,57m do lado esquerdo com parte do lote n° 823. Área Comum:** constituída de Térreo (área descoberta, na qual estão localizadas: acesso ao portão, espaço livre e as vagas de garagem para estacionamento de veículos de passeio, identificadas por Vagas 01 e 02, depósito de lixo. **PROPRIETÁRIA: SÃO MIGUEL ARCANJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, com sede em São Gonçalo/RJ, na Avenida Presidente Kennedy, n° 735, sala 1014, lote 1B1, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 32.295.225/0001-09. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Lote adquirido de *Debora Carvalho do Rego Barros e seu esposo*, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17/11/2021, ato n° 105, folhas 190/192, livro n° 210, nas Notas do 5º Ofício de São Gonçalo/RJ. **REGISTRO:** n° 03, e averbação n° 07 (construção), matrícula n° 43.960, Ficha 001, em 09/03/2022 e 01/11/2022, respectivamente. Condomínio registrado sob o n° 12, na mesma matrícula n° 43.960, em 18/11/2022, deste RI. Eu, *Thamires Soares Juarez* - Escrevente - Cad. 94/21003, digitei e conferi. E eu, *Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia* - Substituta - Cad. 94/11062, subscrevo.

**R.01 - Mat.52.898.** (Prot.79.699 de 12/09/2023). Data: 19 de setembro de 2023. **COMPRA E VENDA.** Conforme Escritura Pública lavrada em 07 de julho de 2023, ato n° 036, folhas 101/104, livro n° 221, nas Notas do 5º Ofício de São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **STRONG TEAM EMPRESARIAL LTDA**, com sede à Avenida Presidente Kennedy, n° 735, sala 1014, Centro, São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 10.235.675/0001-73, pelo valor de R\$60.000,00. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$1.750,00 (Valor Tributado: R\$70.000,00), em 09/08/2023, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo n° 29.066 e complementar n° 29.089 - R\$1.901,50 = R\$1.236,48 (Tab.20.1 - n° 01); R\$40,03 PMI (Tab.20.4 - n° 10); R\$44,88 DOI/ONR (Tab.20.4 - n° 10.b); R\$264,27 (FETJ); R\$66,06 (FUNDPERJ); R\$66,06 (FUNPERJ); R\$52,85 (FUNARPEN); R\$26,42 (PMCMV); R\$66,06 (ISS); 35,91 (Tab.04) e R\$2,48 (Selo). Base de cálculo: R\$70.000,00. Consultas: São Miguel Arcanjo Empreendimentos Imobiliários Eireli - BIB n° 01554.23.09.13.39.622 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: e46f.113f.4cb6.7b8e.e8b6.b053.e11e.1907.6fe7.45e8 de 13/09/2023. Eu, *Erika Azevedo Monteiro* - Escrevente - Cad. 94/20119, registrei e conferi. E eu, *Aldalcia Machado Ferreira de Macedo* - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica  
EEKF 53063 ITF

**R.02 - Mat.52.898.** (Prot.80.074 de 19/12/2023). Data: 26 de janeiro de 2024. **COMPRA E VENDA.** Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida (n° 8.4444.3160178-0), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 27 de outubro de 2023, em 02 vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **ANA CASSIA RODRIGUES**, brasileira, nascida em 24/05/1973, servidora pública municipal, filha de Maria Neide dos Santos Rodrigues e Josinaldo Francisco Rodrigues, e-mail: *anacassiapi24@gmail.com*, portadora da carteira de identidade n° 098129406, expedida por IFP/RJ em 03/04/1991 e do CPF/MF n° 044.042.227-26, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **Paulo Silas Rodrigues**, brasileiro, supervisor de manutenção, nascido em 01/04/1970, filho de Walter Bitencourt Rodrigues e Conceição Maria R. Bitencourt, portador da carteira de identidade n° 09419473-5, expedida pelo IFP/RJ em 20/11/1989 e do CPF/MF sob o n° 010.313.727-09, residentes e domiciliados em R Vera Cruz, 0, Lt 11, Qd 40, Trindade em São Gonçalo/RJ, pelo valor de

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRCZ-BEG8D-YEFWJ-548BZ>

N° 52.898

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR





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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248  
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56



## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52898 / CNM: 092064.2.0052898-71 / Recibo: 49920 / Data da Certidão: 27/11/2025.



Matrícula nº 52.898, Ficha 001, de 18/11/2022.

R\$140.000,00, sendo: R\$26.710,00 de recursos próprios, R\$1.290,00 do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União e R\$112.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" foi pago no valor de R\$3.500,00 (valor tributado: R\$140.000,00) em 15/12/2023, conforme DAM nº 016582/2023, que ficam aqui arquivados, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.512 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - 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 Registro: R\$1.134,44, sendo: R\$987,47 (Tab.20.1 - nº 01); R\$20,01 PMI (Tab.20.4 - nº 10); R\$33,66 DOI/ONR/Distribuição (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$20,82 (PMCMV); R\$52,05 (ISS); R\$17,95 (Tab.04) e R\$2,48 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de Cálculo: R\$140.000,00. Consultas: R\$28,07 = Strong Team Empresarial Ltda - BIB nº 01554.23.12.20.50.855 e CNIB Resultado: Negativo - Código HASH: a3ee.3b25.5377.b946.4c5a.230a.5ad0.e58d.ddcf.11d9 de 20/12/2023. 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  
EEKF 41515 DQE

**R.03 Mat.52.898.** (Prot.80.074 de 19/12/2023). Data: 26 de janeiro de 2024. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 02, o imóvel objeto desta matrícula foi por *Ana Cassia Rodrigues*, antes qualificados, dado em garantia à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor Total da Dívida (Financiamento): R\$112.000,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$140.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$140.000,00, que será pago no prazo de 360 meses, as amortizações serão feitas por meio de pagamento de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 25/11/2023, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 8.1600 e efetiva: 8.4722. Com Desconto nominal: 7.0000 e efetiva: 7.2290. Redutor 0,5% nominal: 6.5000 e efetiva: 6.6972. Taxas de Juros Contratada nominal: 6.5000% a.a e efetiva: 6.6972% a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 29.512 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - Registro: R\$1.089,02, sendo: R\$987,47 (Tab.20.1 - nº 01); R\$11,22 DOI (Tab.20.4 - nº 10.b); R\$19,97 (PMCMV); R\$49,93 (ISS); R\$17,95 (Tab.04) e R\$2,48 (Selo). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª). Base de cálculo: R\$112.000,00. 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  
EEKF 41516 JXE

**Av.04 - Mat.52.898.** (Prot.81.765 de 28/02/2025). Data: 10 de junho de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 570297/2025, datado de 27 de fevereiro de 2025, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal-CEF, averba-se nesta matrícula que, em atendimento ao que foi requerido, foi procedida a seguinte diligência: pelo Registro de Títulos e Documentos de Itaboraí/RJ (2º Ofício): "1) No dia 01/04/2025 às 11h40min, cheguei ao endereço do imóvel, sendo recebido pelo Sr. Alexandre Henrique (atual morador), com as seguintes características físicas: aproximadamente 25 anos, de média estatura, cor de pele parda, cabelo curto escuro, olhos escuros, o qual informou que a Sra. Ana Cassia Rodrigues, mudou-se, estando em lugar ignorado e não sabido. Ainda, foi solicitada intimação por e-mail em 07/04/2025 e posteriormente por edital no site [www.registroidemoveis.org.br](http://www.registroidemoveis.org.br), cadastradas sob os nºs 643725, 643726 e 643727, sendo a última publicação no dia 05/05/2025; a 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 31.808 - sendo: Prenotação: R\$46,32 = R\$30,51 (Tab.20.4 - nº 03); R\$6,10 (FETJ); R\$1,52 (FUNDPERJ); R\$1,52 (FUNPERJ); R\$1,83 (FUNARPEN); R\$0,61 (PMCMV); R\$1,52 (ISS) e R\$2,71 (Selo); e Averbação: R\$844,50, sendo: R\$588,68 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$117,73 (FETJ); R\$29,43 (FUNDPERJ); R\$29,43 (FUNPERJ); R\$35,32 (FUNARPEN); R\$11,77 (PMCMV); R\$29,43 (ISS) e R\$2,71 (Selo). Base de cálculo: R\$112.000,00. Eu, , Erika Azevedo Monteiro - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, , Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica  
EEYF 62092 MEU

**Av.05 - Mat.52.898.** (Prot.82.802 de 11/11/2025). Data: 25 de novembro de 2025. **CONSOLIDACÃO DE PROPRIEDADE.** Conforme Contrato mencionado no registro nº 03 e requerimento datado de 10/11/2025, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal - CEF, tendo em vista o decurso

Esta matrícula continua a Ficha 002.





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 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248  
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52898 / CNM: 092064.2.0052898-71 / Recibo: 49920 / Data da Certidão: 27/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRCZ-BEG8D-YEFWJ-548BZ>

N.º 52.898



**CARTÓRIO**  
**1º OFÍCIO**  
ITABORAÍ | RJ

SEGUNDA CIRCUNSCRIÇÃO DO RGI  
*Leonam Costa de Sousa*  
TABELIÃO  
**REGISTRO GERAL**

092064.2.0052898-71

Matrícula  
**52.898**

Ficha  
**002**

**Continuação da Matrícula nº 52.898.**

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 da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, antes qualificada, pelo valor de R\$142.453,99. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$3.561,35 (Valor Tributado: R\$142.453,99), em 30/10/2025, conforme GUIA nº 02240/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 33.942 - 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\$1.053,65, sendo: R\$734,83 (Tab. 20.4 - nº 01); R\$146,96 (FETJ); R\$36,74 (FUNDPERJ); R\$36,74 (FUNPERJ); R\$44,08 (FUNARPEN); R\$14,69 (PMCMV); R\$36,74 (ISS) e R\$2,87 (Selo). Base de cálculo: R\$142.453,99. Eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Escrevente - Cad. 94/11062, averbei e conferi.

Selo de Fiscalização Eletrônico  
EFAD 35660 SVI

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

Rua Dr. Pereira dos Santos 57, Centro, Centro, ITABORA/RJ - CEP: 24.800-041  
E-mail: cart1oficio.ita.rgi@gmail.com/ Tel.: (21)2635-1312 - (24)99242-9327 / Wtp: (21)97060-2248  
CNPJ/MF: 30.593.347/0001-56

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52898 / CNM: 092064.2.0052898-71 / Recibo: 49920 / Data da Certidão: 27/11/2025.

*Matrícula nº 52.898, Ficha 002, de 18/11/2022.*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RKRCZ-BEG8D-YEFWJ-548BZ>