



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

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52766 / CNM: 092064.2.0052766-79 / Recibo: 48390 / Data da Certidão: 17/06/2025.

### **CERTIDÃO nº 48.390**

**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 52.766, 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  
**EEYF 62268 HYY**

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/U84ZR-6RXFV-MLL34-3A8ZC>

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

ri digital



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

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52766 / CNM: 092064.2.0052766-79 / Recibo: 48390 / Data da Certidão: 17/06/2025.

52.766

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

092064.2.0052766-79

Matrícula

52.766

Ficha

001

**DATA: 30 DE JUNHO DE 2022.**

**IMÓVEL:** Fração 02 do "RESIDENCIAL VEREADOR LUCAS DA SILVA" instituído sobre o lote de terreno nº 182 da quadra "I", do loteamento denominado "Vila Tatiana", situado em Cabuçu, expansão da zona urbana do 6º distrito deste Município, terreno próprio com a área de 360,00m², medindo e confrontando: 12,00m de frente para a Rua 09; 12,00m nos fundos com o lote nº 163; 30,00m do lado direito com o lote nº 183; 30,00m do lado esquerdo com o lote nº 181. Com área construída de 70,27m² de uso residencial, cadastrado na PMI sob o nº 200556-001 (CASA 02) e lá averbado desde 04/08/2021, com inscrição predial nº 63.718, Habite-se nº 070/2021 (Processo SF-2239/2020), de 11/05/2021, aditado em 05/08/2021), com sua correspondente fração ideal de 180,00m²/360,00m², ou seja, 50% do terreno e com área de utilização exclusiva de 180,00m²; medindo e confrontando: 6,00m de frente para a Rua 9; 6,00m pelos fundos com parte do lote nº 163 da quadra "I" do loteamento "Vila Tatiana"; 30,00m pelo lado direito com a Fração 01 (casa 01) do Condomínio Residencial Vereador Lucas da Silva e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 181 da quadra "I" do loteamento "Vila Tatiana". **PROPRIETÁRIA:** ALX CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA, pessoa jurídica com sede e foro na Rua Aristheu de Oliveira Pinto, s/n, lote 150, quadra H, Centro - Cabuçu, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 31.544.227/0001-21. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Lote adquirido de Rubson Ribeiro Da Costa, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 15/04/2020, ato nº 058, folhas 165/167, livro nº 335, nas Notas do 1º Ofício de Itaboraí/RJ. **REGISTRO:** nº 03 e averbação nº 05 (construção), matrícula nº 51.059, ficha 001/002, em 30/12/2020 e 19/11/2021, respectivamente. Averbação nº 06 (ex-ofício) e Condomínio registrado sob o nº 07, matrícula nº 51.059, em 30/06/2022, deste RI. Eu, Thamires Soares Juarez, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira - Auxiliar de Cartório - Cad. 94/15588, digitei. E eu, Tatiana Aparecida de Sousa da Silva Correia - Substituta - Cad. 94/11062, conferi e subscrevo.

**R.01 - Mat.52.766.** (Prot.78.647 de 04/11/2022). Data: 29 de novembro de 2022. **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 Casa Verde e Amarela (nº 8.4444.2779349-2), com força de Escritura Pública, datado e assinado pelas partes contratantes em 06 de outubro de 2022, em 03 (três) vias de igual teor, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido para **EMERSON SCOTELARO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 15/06/2000, eletricitista e assemblhados, filho de Eliane Scotelaro de Oliveira e Ednilson Ramos de Oliveira, e-mail: emersonpedigital@gmail.com, portador da Carteira de Identidade nº 293897039, expedida por SECC/DETRAN/RJ em 20/06/2018 e do CPF/MF nº 180.044.567-90, residente e domiciliado em Est. Da Serrinha, 5, São José, Cabuçu em Itaboraí/RJ, pelo valor de R\$210.000,00, sendo: R\$38.965,00 de recursos próprios; R\$3.035,00 desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$168.000,00 mediante financiamento concedido pela CEF. O Imposto de Transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$5.250,00 (Valor Tributário: R\$210.000,00), em 03/11/2022 conforme DAM nº 016574/2012 que fica aqui arquivado, juntamente com uma via do referido contrato e demais documentos necessários. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.801 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - sendo: Prestitação: 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 Registro: R\$1.137,28, sendo: R\$1.003,43 (Tab.20.1 - nº 01); R\$22,32 PMI/DOI/Distribuição (Tab.16 - nº 05); R\$6,42 (Tab.16 - nº 04); R\$20,06 (PMCMV); R\$51,60 (ISS) e R\$33,45 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª) - Base de Cálculo: R\$210.000,00. Consultas: ALX Construções e Reformas Ltda - BIB nº 01554.22.11.29.54.218 de 29/11/2022 e CNIR Resultado: Negativo - Código HASH: e0f2.516b.bbe4.e6e3.438e.16b1.b9f6.01f9.fdee.2794 de 22/11/2022. Eu, Thamires Soares Juarez, 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.

**R.02 - Mat.52.766.** (Prot.78.647 de 04/11/2022). Data: 29 de novembro de 2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme consta do mesmo Contrato mencionado no registro de nº 01, o imóvel objeto desta matrícula foi por Emerson Scotelaro de Oliveira, antes qualificando, dado em garantia à **CAIXA**

Continua no verso.



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

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 52766 / CNM: 092064.2.0052766-79 / Recibo: 48390 / Data da Certidão: 17/06/2025.

Matrícula nº 52.766, Ficha 001, de 30/06/2022

**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\$168.000,00. Valor da Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$211.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$211.000,00, 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 07/11/2022, taxa anual de juros % a.a: Sem Desconto nominal: 7.6600 e efetiva: 7.9347. Com Desconto nominal: 7.0000 e efetiva: 7.2290. Redutor 0,5% nominal: não se aplica e efetiva: não se aplica. Taxas de Juros Contratada nominal: 7.0000% a.a e efetiva: 7.2290% a.a e com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo. Emolumentos pagos pelo recibo nº 27.801 (Lei 6.370/12 e Artigo 290, Lei 6.015/73) - Registro: R\$1.038,98, sendo: R\$932,46 (Tab.20.1 - nº 01); R\$7,44 DOI (Tab.16 - nº 05); R\$18,64 (PMCMV); R\$46,99 (ISS) e R\$33,43 (Tab.04). Isento dos acréscimos (Tab.20.1 - Obs.7ª e 8ª) - Base de cálculo: R\$168.000,00. Eu, Arianna de Figueiredo da Rosa Ferreira - Auxiliar de Cartório - Cad. 94/15588, registrei. E, 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  
EEIL 52962 OHH

**Av.03 - Mat.52.766**, (Prot.81.232 de 15/10/2024). Data: 17 de fevereiro de 2025. Certifico e dou fé que, conforme Ofício nº 526253/2024 - CESAV/BU, datado de 29 de outubro de 2024, 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 06/12/2024 às 09h34min, compareceu neste Serviço Extrajudicial o Sr. Emerson Scotelaro de Oliveira, o qual identificou-se, aceitou uma via do Ofício de Notificação, tomando ciência de todo o conteúdo, exarou ciente. Emolumentos pagos pelo recibo nº 31.019 - 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); Averbação: R\$1.034,34, sendo: R\$721,52 (Tab. 20.4 - 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\$232.881,09. Eu, Thamires Soares Juarez - Escrevente - Cad. 94/21003, averbei e conferi. E eu, Aldaleia Machado Ferreira de Macedo - Substituta Legal - Cad. 94/8206, subscrevo.

Selo de Fiscalização Eletrônica  
CEWE 90936 RZN

**Av.04 - Mat.52.766**, (Prot.82.147 de 03/06/2025). Data: 13 de junho de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**. Conforme Contrato mencionado no registro nº 02 e requerimento datado de 02/06/2025, expedido eletronicamente pela Caixa Econômica Federal - CEF, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, verificou-se a consolidação da propriedade em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, antes qualificada, pelo valor de R\$218.529,92. O imposto de transmissão "inter vivos" devido ao Município de Itaboraí foi pago no valor de R\$5.463,25 (Valor Tributado: R\$218.529,92), em 16/05/2025, conforme GUIA nº 00877/2025, que fica aqui arquivado. Emolumentos pagos pelo recibo nº 32.714 - 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\$218.529,92. 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  
EEYF 62207 PAW