

# REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA  
37.231

FICHA  
001

Itaboraí, 05 de maio de 2011.

**IMÓVEL: APARTAMENTO 302 no Bloco 6, do condomínio "RESIDENCIAL PEDRA BONITA" a ser construído com 49,5828m<sup>2</sup> de área real, sendo 43,86m<sup>2</sup> de área privativa total, e 5,7328m<sup>2</sup> de área de uso comum, com a correspondente fração ideal de 0,005573012 incluindo coisas e partes comuns do respectivo terreno, situado na Rua Manoel Monteiro, em Venda das Pedras, zona urbana do 1º distrito de Itaboraí-RJ, na área de terras com a superfície de 10.238,00m<sup>2</sup>, formada pela fusão de duas outras área de terras, com as seguintes metragens e confrontações: 36,00m de frente em 02 segmentos sendo 20,00m para a Rua Manoel Monteiro e 16,00m com terras de Vivina Monteiro da Silva e Lucio Anastácio Silva; 35,10m nos fundos confrontando com terras de Eutília Gomes Coutinho; 218,00m pelo lado esquerdo em 03 segmentos: 103,60m, 57,00m confrontando com terras de Osório da Costa Cardoso, e 58,00m confrontando com terras de Vivina Monteiro da Silva e Lucio Anastácio da Silva; e 180,50m pelo lado direito em 03 segmentos: 73,50m, 86,00m e 21,00m confrontando com terras de Nemias Soares Monteiro. **PROPRIETÁRIA e INCORPORADORA: MAIO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 25.909.904/0001-47, com sede à Rua Professor Magalhães Drumond, nº 218, sala 03 Santo Antonio, Belo Horizonte, Minas Gerais - MG. **REGISTRO ANTERIOR** Aquisição do terreno: Registro de nº. 12 na Matrícula nºs. 5.948 ficha nº 02 em 05/05/2010. Memorial de Incorporação: Registro nº. 13 na mesma Matrícula nº 5.948 fichas nº. 002 a 004, em 05/05/2011. Protocolo/RGI nº: 71.257. A Oficial Substituta (Lisiane Câmara Cristóphori, matrícula nº. 94/6263).**

Av. 01 - Mat. 37.231 - Prot. 71.257 - 05/05/2011 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**  
- Certifico que, conforme requerimento apresentado, juntamente com a certidão do registro da convenção do condomínio, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados, como parte integrante desta, sob o número do protocolo acima, averba-se nesta matrícula que a Convenção do Condomínio denominado **"RESIDENCIAL PEDRA BONITA"**, encontra-se registrada sob o nº. 1.586 às fls. 103 do livro 3/C - Registro Auxiliar em 15/07/2005. O referido é verdade. Emolumentos e custas, assim discriminados: Portaria 084/2010, lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 9,63 tabela 5.2 (valor único) R\$ 22,64; tabela 1.9 (informatização) R\$ 3,20; tabela 1.8 (digitalização) R\$ 4,27; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.6a R\$ 2,77; Tabela 1.9 (informática) R\$ 3,20; Tabela 1.10 (gravação eletrônica) 3,20; tabela 5 (Obs 5ª) - Busca - R\$ 11,28; Tabela 1.9 (informática da busca) R\$ 3,20; lei 713/83 (20%) R\$ 10,75; lei 4664/05 (5%) R\$ 2,68; lei 11/06 (5%) R\$ 2,68, totalizando: R\$ 79,50. Recibo nº. 166.232.  
Escrevente: (Adivany Arêas de Carvalho - Mat. 94/10.870 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Em Tempo: Retifico que a convenção encontra-se registrada em data de 05/05/2011, e não como constou.

**Indicação:** Fica o referido imóvel, objeto desta matrícula, alterado parcialmente, quanto ao custo da construção do prédio, custo global do empreendimento e a fração ideal, da seguinte forma: 0,005590898, nos termos da Alteração Parcial do Memorial de Incorporação, projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Itaboraí, nos termos do processo nº SF-7089/2011 de 01/07/2011, Alvará nº 0396/2011, e demais documentos arquivados neste registro imobiliário sob o nº de protocolo 73.546, conforme averbação de nº 14 da matrícula nº 5.948 em 02/11/2011, Selo de Fiscalização RSJ 59891.

CONTINUA NO VERSO...

**Indicação:** Fica o imóvel objeto desta matrícula, dado em garantia hipotecária, à credora CAIXA ECONONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília, DF, nos termos do Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras Avenças, com Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que entre si celebram a Maio Empreendimentos e Construções Ltda e a Caixa Econômica Federal - CEF - no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Contrato nº. 855551792983, assinado pelas partes contratantes em 28/11/2011, conforme registro da hipoteca sob o nº 15 na matrícula nº 5.948 em 11/09/2012, Selo de Fiscalização Registral 1 ato RTJ 18009 AFI.

Lisiane Camargo Cristopheri Peixoto  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/6263

**Indicação:** Foi averbada sob o nº. 16 à margem da matrícula nº. 5.948, protocolo nº. 78.387, em 01/03/2013, a revalidação da incorporação do Condomínio Residencial Pedra Bonita, em cumprimento ao artigo 33 da Lei nº 4.591/64. Selo de Fiscalização Registral 1 ato RTU 93373.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. nº 83.867 em 20/08/2014

**Indicação:** Conforme requerimento apresentado e demais documentos necessários, foram averbadas as alterações da razão social e sede da empresa proprietária, sob o nº 162, na matrícula de nº 5948, ficha 032, em data de 18/12/2014, sendo a mesma atualmente alterada para MAIO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES S/A e sediada na Rua Arturo Toscanini, nº. 60, Bairro Santo Antônio, Belo Horizonte, MG, Protocolo nº 84.803, datado de 06/11/2014. Selo Fiscalização - 1 ato - ÊAPK 94776 ZLE.

Lisiane Camargo Cristopheri Peixoto  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/6263

**Indicação:** Conforme requerimento apresentado, juntamente com certidão fornecida pela Secretaria Municipal de Fazenda desta Cidade, em data de 28/03/2014 e o termo de habite-se de nº. 005/2014, expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo desta Cidade em 13/01/2014, averbou-se a construção do prédio de uso Residencial de 1ª categoria, cadastrado sob o nº. 182954-001, IDENTIFICADO POR APARTAMENTO 302 BLOCO 06, com a área total construída de 49,58m2, da seguinte forma: área privativa de 43,85ms2, área comum de 5,73m2, com a inscrição predial nº. 50.693 averbação esta sob o nº. 166 na matrícula 5.948 em 23/02/2015. Selo de fiscalização Eletrônica EAQX 08623 WEG.

Lisiane Camargo Cristopheri Peixoto  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/6263

**Indicação:** Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS, Contrato nº 855552887704, assinado pelas partes contratantes em 29/11/2013, foi averbado o cancelamento da HIPOTECA, acima indicada, registrada sob o nº 15 da matrícula 5.948, averbação esta sob o nº 171 na referida matrícula, em 28/04/2015. Protocolo nº 86.160. Selo de Fiscalização Registral 1 ato EAUX 25050 WEY.

Lisiane Camargo Cristopheri Peixoto  
Tabelião Substituta  
Mat. 94/6263

Continuação da Matrícula na ficha nº. 002

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br



REGISTRO DE IMÓVEIS


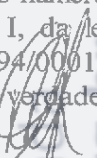
Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA

37231



FICHA

2

Av. 02 - Mat. 37.231 em 28/04/2015 - Prot. 86.160 em 16/03/2015 - **ERRO EVIDENTE** - Ao conferir a abertura da matrícula acima, verificou-se constar que, por um lapso, constou incorretamente o número do CNPJ da empresa proprietária. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da lei nº 6.015/73, para que passe a constar que o número de dito documento corretamente é 25.909.094/0001-47, e não como havia constado, permanecendo inalterados os demais dados. O referido é verdade. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat. 94/14610

SELO: EAUX 25051 KXP

R. 03 - Mat. 37.231 em 28/04/2015 - Prot. 86.160 em 16/03/2015 - **COMPRA E VENDA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS, Contrato nº 855552887704, assinado pelas partes contratantes em 29/11/2013; apresentado para registro em três vias, das quais uma ficará arquivada neste Registro, o imóvel objeto desta matrícula foi vendido a **JEANE SOARES DA SILVA**, brasileira, divorciada, nascida em 20/05/1975, representante comercial, portadora da carteira de identidade nº 01064340880, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/04/2012 e inscrita no CPF/MF sob o nº 030.203.826-45, residente e domiciliada à Rua Visconde de Sepetiba, Ap 1006, Centro, em Niterói, RJ, pelo valor de R\$ 92.617,29 (noventa e dois mil e seiscientos e dezessete reais e vinte e nove centavos), a ser pago da seguinte forma: R\$ 19.709,01 (dezenove mil setecentos e nove reais e um centavo), através de recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), através do desconto concedido pelo fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS; R\$ 47.908,28 (quarenta e sete mil e novecentos e oito reais e vinte e oito centavos), através do financiamento. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 4.752,26** (quatro mil, setecentos e cinquenta e dois reais e vinte e seis centavos); Destinação da Operação: a operação ora contratada destina-se á aquisição do terreno objeto deste instrumento e construção de uma das unidades habitacionais que compõem o empreendimento residencial pedra bonita. Prazo para conclusão das obras: O prazo das etapas para as medições e para conclusão da obra é aquele previsto no cronograma físico-financeiro limitado a 24 meses, conforme estipulado na cláusula quarta do presente instrumento. Foi expedida pela Prefeitura Municipal de Fazenda a Certidão de Não Incidência de ITBI sob o nº 246/2014 em 25/06/2014. Realizada a consulta de informação (busca de indisponibilidade de bens), consulta nº 0156015042834825, datada de 28/04/2015, de resultado negativo. Realizada a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, consulta código hash: 8993. e901. 5ff5. 9bcc. f933. cdd9. ad91. 623b. 94e6. ab3d, em 28/04/2015, de resultado negativo. **EMÍSSÃO A DOI**. Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 095/2013: valor do ato R\$ 618,06; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 11,84; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 19,78; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 4,26; distribuição R\$ 11,09; PMCMV (2%) R\$ 12,53; totalizando: R\$ 677,56. Busca de Indisponibilidade - Provimento 072/2009 R\$ 17,50. A Escrevente:  (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro:  (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat. 94/14610

SELO: EAUX 25052 LQA

R. 04 - Mat. 37.231, em 28/04/2015 - Prot. 86.160, em 16/03/2015 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso FGTS, Contrato nº 855552887704, assinado pelas partes contratantes em 29/11/2013; acima registrado sob o número 03, o imóvel objeto desta matrícula foi, pelos atuais proprietários, já qualificados, alienado em garantia fiduciária, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04; 1- origem dos recursos: FGTS; 2- origem dos recursos: norma

Continua no verso

regulamentadora: HH 178.7 - 13/11/2013; 3- valor da operação: R\$ 72.908,28; 3.1- Valor do Desconto: R\$ 25.000,00; 3.2- Valor da dívida: R\$ 47.908,28; 4- valor da garantia: R\$ 120.000,00; 5- sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; 6- Prazo em meses: 6.1- de construção de 19 meses; 6.2- de amortização de 360 meses; 6.3- de renegociação de 0 meses; 7- taxa anual de juros: nominal: 4,5000% e efetiva: 4,5941%; 8- vencimento do encargo mensal: de acordo com o disposto na cláusula terceira; 9- época do reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula oitava; 10- Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o disposto na cláusula terceira; 11- Encargos no período de amortização: prestação (a+j): R\$ 312,73; taxa de administração: R\$ 0,00; FGAB: R\$ 7,25; total: R\$ 319,98; 12- Composição de renda Inicial do Devedor para Pagamento do Encargo Mensal: Devedor: JEANE SOARES DA SILVA: Comprovada: R\$ 1.600,00; Não Comprovada: R\$ 0,00; 13- Composição de Renda para fins de Cobertura do Fundo Garantidor da Habitação - FGAB no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida: Devedor: JEANE SOARES DA SILVA: 100,00%; forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Boleto Bancário, com as demais condições constantes do referido Contrato. **EMITIDA A DOI.** Emolumentos e custas, assim discriminados: Port. 095/2013: valor do ato R\$ 618,06; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 11,84; tabela 01.5 - expedição de guias R\$ 9,89; tabela 01.4 (arquivamento) R\$ 4,26; distribuição R\$ 11,09; PMCMV (2%) R\$ 12,53; totalizando: R\$ 667,67. Recibo nº 3854/A Escrevente: ~~SZ~~ (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: ~~Marcelo~~ (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença  
Escrevente  
Mat. 94/14610

SELO: EAUX 25053 VOL

Indicação: Conforme requerimento apresentado pela proprietária e incorporadora, e protocolado sob o nº. 87.147, foi registrada em 27/07/2015, sob o nº. 188 na matrícula nº. 5.948, a Instituição do Condomínio Residencial Pedra Bonita. Foi utilizado selo de fiscalização EBAZ 73348 HYC.

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 119.006 em 12/06/23.

**R. 05 - Mat. 37.231 em 23/06/2023 - Prot. 119.006 em 12/06/2023 - PENHORA** - Conforme Ofício PJe, referente ao processo nº. 0222700-46.2007.5.01.0241, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ, em 07/06/2023, assinado de forma digital pela Magistrado Dra. Roberta Lima Carvalho, e do Auto de Penhora e Avaliação, datado de 14/03/2023, devidamente assinado pelo Oficial de Justiça e Avaliador Federal, Raphael de Oliveira Almeida, expedido pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região - 1ª Vara de Itaboraí/RJ, processo este em que são partes, como Reclamantes: Luis Carlos Pinheiro da Gama e Jalfé Manutenções, Instalações e Comercio Ltda - Me, e, como Reclamados: Jeane Soares Rezende de Melo, Ivanise Cutrim Brito e Davina das Vitorias Nascimento Dias, documentos estes que ficam arquivados neste registro imobiliário sob o número de protocolo acima, faz-se este registro para que fique constando que o direito e ação do imóvel objeto desta matrícula **FOI PENHORADO**, para garantia de dívida, o valor da causa de R\$ 24.099,28 (vinte e quatro mil, noventa e nove reais e vinte e oito centavos), ficando nomeado como fiel depositário do bem a devedora fiduciante Jeane Soares Rezende de Melo, inscrita no CPF/MF sob o nº. 030.203.826-45, que anteriormente chamava-se Jeane Soares da Silva, conforme registro acima de nº 03. Port. 1952/2022: Os emolumentos e custas foram dispensados neste momento, e deverão ser pagos ao final pela parte interessada, observados os valores vigentes à época do pagamento, nos termos do artigo 1.211 do CNCGJ/RJ, Provimento CGJ nº. 87/2022, publicado no D.J.E.R.J. de 19/12/2022. Emolumentos e custas, no momento, Isento (Provimento CGJ nº. 87/2022, art. 1.211). A Escrevente: ~~KZ~~ (Karine Ferreira da Costa Roza - CPF nº 166.727.547-09 - Mat. 94/21.718 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: ~~Marcelo~~ (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90.137 da CGJ/RJ).

Karine Ferreira da Costa Roza  
Escrevente  
Mat. 94/21718

SELO: EEKM 56407 CLB - José Luiz Coutinho da Sil.  
Tabelião Substituto  
Mat. 94/0425 CGJ/RJ

APRESENTADO TÍTULO - Prot. Nº 123.099 em 12/6/24. Mat. 94/0425 CGJ/RJ

Continuação da Matrícula na ficha nº.