



Pirai 01 of de Justica
Serviço do Registro de Imóveis
Eduardo Augusto da Silva

Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ
E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br
Telefone: (24)2431-1561

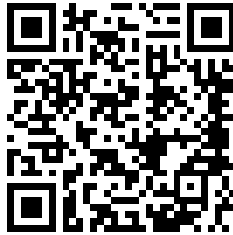
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5827 / CNM: 092320.2.0005827-21 / Recibo: 37242 / Data da Certidão: 11/01/2024.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº **5827** extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 ou seja **INTEIRO TEOR**, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus, condições, gravames, indisponibilidades ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado, bem como a existência de ações reais e pessoais repressivas, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **QUE DOU FÉ**. Pirai, **11 de janeiro de 2024**. Buscas dadas por **Fernando de Souza Coelho**. Escrevente/Substituto subscrevo e assino Eletronicamente através do padrão ICP-Brasil.

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\$ 3,92 | Pnrcmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 4,99 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 140,86.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEQZ 16358 FCK
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Pirai 01 of de Justica
Serviço do Registro de Imóveis
Eduardo Augusto da Silva

Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ
E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br
Telefone: (24)2431-1561

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5827 / CNM: 092320.2.0005827-21 / Recibo: 37242 / Data da Certidão: 11/01/2024.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

1º E 3º DISTRITOS DE PIRAI - RJ
Prov. CNJ Nº 143/2023



1º Ofício de Justiça de Pirai
Serviço Notarial e Registral

NOTAS - PROTESTO - RTD - RCPJ - RGI dos 1º e 3º Distritos.
Rua Comendador Sá nº 17, Loja 02, Centro, Pirai - RJ - CEP 27.175-000.
CNS: 092320 - Email: primeiroofpirai@yahoo.com.br Tel: (24) 24311561 ou 24310234

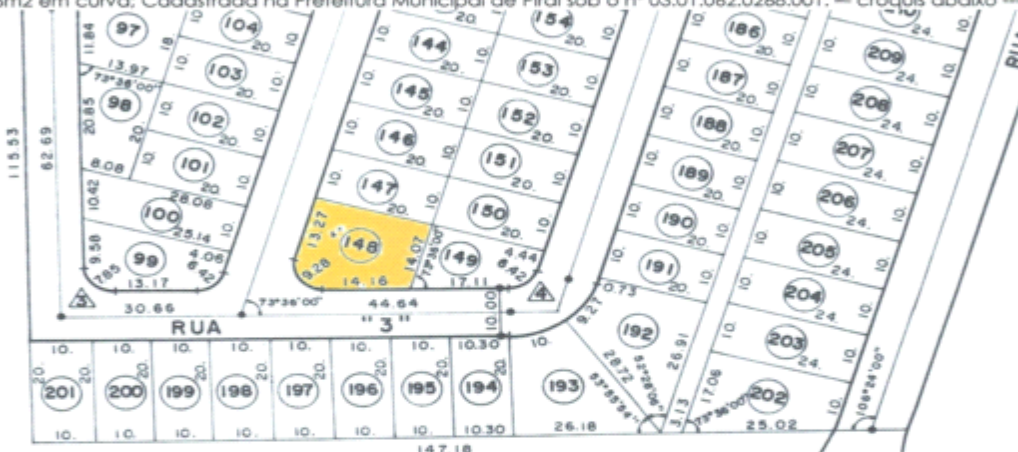
MATRÍCULA:
5.827

CNM:
092320.2.0005827-21

FICHA:
01

DATA: 25/10/2023

IMÓVEL: Lote de terra nº 148 da Quadra "E" do Loteamento Dr. Cássio, zona urbana do 3º Distrito deste Município de Pirai - RJ., que assim se descreve e caracteriza: frente medindo 13,27m em reta + 9,28m confrontando com a Rua 4 e 3; lado direito medindo 20,00m confrontando com o lote 147 e com quem de direito da Reis Engenharia Ind. Com. Ltda.; lado esquerdo medindo 14,16m confrontando com a rua "3" e com quem de direito da Reis Engenharia Ind. Com. Ltda.; fundos medindo 14,07m confrontando com o lote 149 e com quem de direito da Reis Engenharia Ind. Com. Ltda., perfazendo uma área total de 330,06m² em curva; Cadastrada na Prefeitura Municipal de Pirai sob o nº 03.01.062.0268.001. — croquis abaixo



PROPRIETÁRIA: REIS ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CGC sob o nº 29.797.479/0001-10, com sede à Av. Argentina, nº 219, Bairro Vila Americana, Volta Redonda - RJ. **NÚMERO DE REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA ATUALIZADA** com base nos atos vigentes na Matrícula nº 3.157 do Livro 2-5, ficha 107, originalmente aberta em 03/01/2001, transportando-se todos os seus atos, que fica saneada nesta data. Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, Fernando de Souza Coelho (Fernando de Souza Coelho) Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino.

R.1 - 5.827 - EX-FICIO - "COMPRA E VENDA - Protocolo: n.º 5.191, Fis. 280, Lº 1-A; Transmissente: REIS ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., acima qualificada; Adquirente: CLAUDIO JULIANO TEODORO, brasileiro, solteiro, maior, torneiro mecânico, portador da Carteira de Identidade do IFP nº.08425157-8, expedida em 25/03/98, e inscrito no CPF sob o nº.989.574.497-87, residente e domiciliado na Rua José Sebastião dos Santos, nº.40, Arrozal, Pirai - RJ. Título: Compra e Venda; Procedência do Título: Escritura lavrada no 1º Ofício de Notas do Município de Pirai - RJ., no Livro 121, Fis. 102, em 28 de dezembro de 2.000; Imposto de Transmissão: recolhido no valor de R\$121,39 foi pago ao Banco Banerj S/A, Ag. Pirai, em 01/09/2000, pelo ISTI controle nº.125, conforme certificado na escritura; Valor do Contrato: R\$6.000,00 (Seis mil reais). Foram cobradas por este ato as importâncias de: R\$282,57 (Tab. 05, Item 01) + R\$57,26 (20% Lei 3217/99) + R\$3,74 (MÚTUA DOS MAGISTRADOS) + R\$0,09 (ACOTERJ) + R\$1,60 (INFORMÁTICA) + R\$2,13 (Microfilmagem). Pirai, 03 de janeiro de 2.001. Eu, (Maria Bárbara Toledo Andrade e Silva) Oficiala do Registro, Mat. 90/50, subscrevo e assino". Da que para constar fez-se a presente, para que produza seus devidos e legais efeitos. Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, Fernando de Souza Coelho (Fernando de Souza Coelho) Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino.

R.2 - 5.827 - EX-FICIO - "COMPRA E VENDA - PROTOCOLO: 7808, Lº 1-B, 17/06/2010 - TRANSMITENTE: CLAUDIO JULIANO TEODORO, já qualificado; ADQUIRENTE: MARIA DAS GRACAS GONCALVES, brasileira, divorciada, professora, portadora da carteira de identidade do IFP nº 87305471-2 expedida em 03/02/1978 e inscrita no CPF/MF sob o nº 251.170.927-91 residente na Rua das Acácias nº 142, Moinho de Vento, Barra Mansa - RJ; FORMA DO TÍTULO, SUA PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Escritura de compra e venda lavrada nas Notas deste 1º Ofício de Justiça de Pirai - RJ, no livro nº 136, fis. 165, em 09/06/2010, ato 0149, Selo NBh00346; VALOR DO CONTRATO: R\$6.000,00 (Seis mil reais); ISTI: recolhido na importância de R\$322,75, foi pago junto ao Banco Itaú, em 02/06/2010, através do ISTI controle nº 1747472 com avaliação fiscal de R\$16.000,00, conforme certificado na escritura. CONDIÇÕES DO CONTRATO: não consta. EMOLUMENTOS: R\$251,92 (Tabela 5, item 1) + R\$3,02

CONTINUA NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDO DE SOUZA COELHO - 15/01/2024 10:42

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ae420731-d876-4a70-8093-f84b8a545c0

Pirai 01 of de Justica
Serviço do Registro de Imóveis
Eduardo Augusto da Silva

Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ
E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br
Telefone: (24)2431-1561

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5827 / CNM: 092320.2.0005827-21 / Recibo: 37242 / Data da Certidão: 11/01/2024.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

1º E 3º DISTRITOS DE PIRAI - RJ
Prov. CNJ Nº 143/2023



1º Ofício de Justiça de Pirai

Serviço Notarial e Registral

NOTAS - PROTESTO - RTD - RCPJ - RGI dos 1º e 3º Distritos.
Rua Comendador Sa n° 17, Loja 03, Centro, Pirai - RJ - CEP 27.175-000.
CNS: 092320 - Email: primoofpirai@yahoo.com.br Tel: (24) 24311561 ou 24310234

MATRÍCULA:
5.827

CNM:
092320.2.0005827-21

FICHA:
01v

(INFORMÁTICA) + R\$4,03 (Microfilmagem) + R\$42,38 (Tab. 2 - 1) + R\$61,19 (20% Lei 3.217/99) + R\$8,90 (MÚTUA DOS MAGISTRADOS) + R\$0,17 (ACOTERJ) + R\$15,29 (5% FUNDPERJ) + R\$15,29 (5% FUNPERJ). Pirai, 17 de junho de 2.010. Eu, (Marco Antônio de Oliveira Pires) Substituto, Mat. 94/2717, subscrevo e assino no impedimento do Oficial". Do que para constar fez-se a presente, para que produza seus devidos e legais efeitos. Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino.

Av.3 - 5.827 - EX OFICIO - "EDIFICAÇÃO (Protocolo 10.757, Livro 1-8, em 15/07/2019). Através do requerimento de MARIA DAS GRAÇAS GONÇALVES, brasileira, nascida em 14/12/1953, filha de Josafat Vasconcelos Gonçalves Costa e Geralda Gomes Costa, e-mail gracavasconcelos@hotmail.com, na qualidade de proprietária, procedo a presente para constar que, de acordo com a Certidão de Características emitida em 01/07/2019, pela Prefeitura Municipal de Pirai de nº 009/2019, processo 06221/2019, edifício no imóvel desta Matrícula uma casa de um pavimento, unifamiliar, **que tomou o nº 87 da Rua Sebastião Barbosa**, com área construída de 98,00m², garagem com 16,00m², totalizando 114,00m², composta de: uma garagem; uma varanda; uma sala de estar; uma circulação; dois quartos; uma suíte (quarto e banheiro); um banheiro social; uma cozinha e uma área de serviço. Cobertura com laje e telha cerâmica. Cadastro Municipal atual: 03.01.062.0268.001. Para a presente apresentou também cópia do IPTU 2018 onde foi atribuído o valor venal da construção de R\$ 81.996,32. Do que para constar fez-se a presente, para produzir seus devidos e legais efeitos. **EMOLUMENTOS:** R\$ 423,94 (Tabela 20.3.1.6) + R\$ 84,78 (Lei 3217/99) + R\$ 21,19 (FUNDPERJ) + R\$ 21,19 (FUNPERJ) + R\$ 16,95 (FUNARPEN) + R\$ 8,47 (PMCMV) + R\$ 21,62 (ISSQN). Pirai, 15 de julho de 2.019. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Substituto, Mat. 94/5336, subscrevo e assino no impedimento ocasional do Oficial. - **Selo de Fiscalização Eletrônico EDAP 35137 YDA**". Do que para constar fez-se a presente, para que produza seus devidos e legais efeitos. Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino.

R.4 - 5.827 - EX OFICIO - "COMPRA E VENDA SFH - PROTOCOLO: 11.241, Lº 1-8, em 13/08/2021 - **TRANSMITENTE:** MARIA DAS GRAÇAS GONÇALVES, já qualificada; **ADQUIRENTES:** DAVID BAPTISTA STETER, brasileiro, divorciado, nascido em 05/11/1988, filho de Marcelo Steter e de Sidneia Baptista Steter, supervisor de elétrica, identidade nº 21.482.331-2 DIC/RJ em 25/06/2007, inscrito no CPF sob nº 119.424.777-67 e KARINA MAYARA NOVAES DE CARVALHO, brasileira, maior, solteira, filha de Ezequiel Silva de Carvalho e de Raymunda Pereira de Novaes, supervisora administrativa, portadora da CNH/DETRAN/RJ nº 06560555543 de 13/02/2017, identidade nº 23.220.137-6 DIC/RJ, inscrita no CPF sob nº 152.371.317-86, conviventes maritalmente nos termos da Lei 9.278/96, conforme Escritura de Declaração de União Estável, sem estipulação de regime patrimonial, lavrada no 2º Ofício Serviço Notarial e de Registro de Pirai - RJ em 22/01/2020, no Livro nº 119, Fls. 158, residentes e domiciliados em Pirai/RJ, na Rua Ivan Vernon Gomes Torres, nº 197, Apartamento 101, Santa Tereza. **FORMA DO TÍTULO, SUA PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO:** Instrumento particular com força de escritura pública, art. 61 da Lei 4380/64 e alienação fiduciária de imóvel em garantia na forma da Lei 9514/97, contrato nº 10165164006 datado de 26/07/2021. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 350.000,00, satisfeitos da seguinte forma: Recursos próprios R\$ 61.732,14; Recursos do FGTS R\$ 14.267,86; e, financiamento R\$ 274.000,00. **ITBI:** recolhido através da guia nº 049/DAM2778694, no valor de R\$ 7.005,02, com base de cálculo de R\$ 350.000,00, alíquota 2%, pago em 03/08/2021 no Banco Itaú Unibanco SA, conforme guia que fica arquivada. **BIB:** 01323.21.08.13.11.445. **CRE:** 01323.21.08.13.14.430. **CNIB:** cab4.86ad.73a2.28e3.203a.5548.3111.b6a0.67c3.8ed2. **EMOLUMENTOS SFH art. 290 LRP:** R\$ 908,72 (Tab. 20.1.1.9) + R\$ 5,81 (Tab. 16.4) + R\$ 13,48 (Tab. 16.5) + R\$ 18,17 (PMCMV) + R\$ 47,30 (ISS). Pirai, 13 de agosto de 2021. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Substituto, Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino no impedimento do Oficial. - **Selo de Fiscalização eletrônico EDWX 81731 ROX**". Do que para constar fez-se a presente, para que produza seus devidos e legais efeitos. Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino.

R.5 - 5.827 - EX-OFICIO - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROTOCOLO: o mesmo anterior - **FIDUCIANTES:** DAVID BAPTISTA STETER e KARINA MAYARA NOVAES DE CARVALHO, já qualificados; **FIDUCIÁRIO:** ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 294.920,00. **TAXAS DE JUROS:** 7,3000% efetiva anual e 7,0665% nominal anual; 0,5888% efetiva mensal e 0,5888% nominal mensal. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC - Sistema de Amortização Constante. **PRazo DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **DATA DO VENCIMENTO DA 1ª PARCELA:** 26/08/2021. **DATA DE VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA:** 26/07/2051. **BIB:** 01323.21.08.13.03.521 e 01323.21.08.13.29.531. **CRE:** 01323.21.08.13.39.519 e 01323.21.08.13.29.527. **CNIB:** 6484.1536.f913.f933.d7b1.4d64.4863.b6aa.df10.332e e 71e0.ae51.d8c3.b66f.9e42.817a.ebe7.f858.c21a.f76d. **EMOLUMENTOS SFH art. 290 LRP:** R\$ 908,72 (Tab. 20.1.1.9) + R\$ 18,17 (PMCMV) + R\$ 46,24 (ISS). Pirai, 13 de agosto de 2021. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Substituto, Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino no impedimento do Oficial". Do que para constar fez-se a presente, para que produza seus devidos e legais efeitos. Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, (Fernando de Souza Coelho) Matrícula 94/5336, que subscrevo e assino.

Continue Ficha "02" -

ONJ

www.registradores.onj.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDO DE SOUZA COELHO - 15/01/2024 10:42

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onj.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ae420731-d876-4a70-8093-f84b8a545c0

Pirai 01 of de Justica
Serviço do Registro de Imóveis
Eduardo Augusto da Silva

Rua Comendador Sa 17, Centro, Pirai / RJ
E-mail: primeiroofpirai@yahoo.com.br
Telefone: (24)2431-1561

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5827 / CNM: 092320.2.0005827-21 / Recibo: 37242 / Data da Certidão: 11/01/2024.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

1º E 3º DISTRITOS DE PIRAI - RJ
Prov. CNJ Nº 143/2023



Ofício de Justiça de Pirai

Serviço Notarial e Registral

NOTAS - PROTESTO - RTD - RCPJ - RGI dos 1º e 3º Distritos.
Rua Comendador Sa nº 17, Loja 02, Centro, Pirai - RJ - CEP 27.175-000.
CNS: 092320 - Email: primeiroofpirai@yahoo.com.br Tel: (24) 24311561 ou 24310234

MATRÍCULA:
5.827

CNM:
092320.2.0005827-21

FICHA:
02

Av.6 – 5.827 – CONSTITUIÇÃO EM MORA – PROTOCOLO: 11889, Lº 1-B, em 01/08/2023. Certifico e dou fé que a requerimento do Fiduciário de 31/07/2023, para notificar os fiduciários a purgar o débito constituído na R.5 acima, as notificações resultaram negativas nos endereços fornecidos, se encontrando os mesmo em local incerto e não sabido, motivo este que foram publicados Editais nos dias 20, 21 e 22 de setembro de 2023, decorrendo o prazo de 15 dias sem comparecimento dos fiduciários para pagar o débito, motivo pelo qual procedo a presente averbação para constar a constituição em mora, que autoriza o credor fiduciário a proceder o recolhimento do ITBI e a averbação da consolidação da propriedade em seu nome. Do que para constar fez-se a presente para que produza seus devidos e legais efeitos. **EMOLUMENTOS:** R\$ 216,71 (Tab. 20.3.1.B) + R\$ 160,12 (Tab. 20.4.10) + R\$ 75,36 (FETJ) + R\$ 18,84 (FUNDPERJ) + R\$ 18,84 (FUNPERJ) + R\$ 15,07 (FUNARPEN) + R\$ 7,53 (PMCMV) + R\$ 19,21 (ISS) + R\$ 2,48 (SELO) + R\$ 41,72 (Prenotação). Pirai, 25 de outubro de 2.023. Eu, Fernando de Souza Coelho (Fernando de Souza Coelho) Substituto, Matrícula nº 94/5336, subscrevo e assino. **Selo Eletrônico EEKB 38283 WVG**

Av.7 – 5.827 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE – PROTOCOLO: 12.034, Lº 1B, em 05/01/2024 – Certifico e dou fé que a requerimento datado de 02/01/2024, do credor Fiduciário ITAÚ-UNIBANCO S/A, já qualificado, procedo a presente averbação de acordo com o art. 26 §§ 4º e 7º da Lei 9514/97, uma vez que os fiduciários **DAVID BAPTISTA STETER e KARINA MAYARA NOVAES DE CARVALHO**, já qualificados, após terem sido notificados e constituídos em mora conforme consta da Av.6 acima, providenciou-se a apresentação e recolhimento do ITBI/ISTI através da guia nº 3145963, no valor de R\$ 8.0704,43, com avaliação Fiscal de R\$ 403,224,88, em 22/12/2023. Sendo assim, procedo a presente para **CONSOLIDAR A PROPRIEDADE** em nome do Credor Fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A., já qualificada. Do que para constar fez-se a presente, para que produza seus devidos e legais efeitos. **Emolumentos:** R\$ 721,52 (Tabela 20.3.1.H) + R\$ 144,30 (20% Lei 3217/99) + R\$ 36,07 (FUNDPERJ) + R\$ 36,07 (FUNPERJ) + R\$ 28,86 (FUNARPEN) + R\$ 14,43 (RESSAG) + R\$ 36,79 (ISS). Pirai, 11 de janeiro de 2.024. Eu, Fernando de Souza Coelho (Fernando de Souza Coelho) Substituto, Mat. 94/5336, subscrevo e assino no impedimento ocasional do Oficial do Registro. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEQZ 16357 LGT**

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por FERNANDO DE SOUZA COELHO - 15/01/2024 10:42