

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
2º OFÍCIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Marcio Baroukel de Souza Braga  
Notário e Oficial do Registro de Imóveis

**CERTIDÃO**

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO  
MARICÁ RJ

101149

Matrícula nº 101.149

28 de julho de 2014.

**Imóvel:**- Lote 04, da Quadra C, do Condomínio Residencial Fazenda Pilar, situado no 2º distrito deste município, fazendo frente para a Rua 1 onde mede 12,00m em curva com Raio de 321,00m, pelo lado direito confronta com o lote 5 uma distância de 34,13m; no fundo confronta com a Área Verde 1 por uma distância de 13,36m; pelo lado esquerdo confronta com o lote 3 por uma distância de 32,35m, encerrando uma área de 418,97m², e fração ideal de 0,2414%. **QUE O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA FOI DESIGNADO NO SEU CONTRATO, COMO BLOCO C, RESIDÊNCIA Nº 04, BEM COMO A SUA DESCRIÇÃO DE QUEM DA RUA OLHA PARA O REFERIDO LOTE.**

**Proprietário:**- EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 10.140.792/0001-53, c/ sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, nº 2.073, Bela Vista.

**Req. Antº:**- Matrícula nº 93.517.

**R - 1 - 101.149 - Prot.227.767 - 28/07/2014:-**

**Transmitente:**- EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 10.140.792/0001-53, c/ sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, nº 2.073, Bela Vista. - **Adquirente:**- LUCIANA DE SIMONE GONZALEZ, brasileira, divorciada, nascida em 15/03/1976, arquiteta, portadora da cédula de identidade nº 24610509, SSP/SP, CPF nº 252.536.888-62, residente na Travessa Francisco Dutra, nº 150, aptº 1302, Icaraí, Niterói-RJ :- **CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS.**- Particular de 09/11/2012, com caráter de escritura pública na forma do artigo 38 e seus parágrafos da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- Valor: R\$125.193,76, este preço é válido para pagamento à vista, e pelo preço certo e ajustado para pagamento a prazo de R\$131.314,04, satisfeito da seguinte forma: Entrada: R\$8.284,02, pagos da seguinte forma: R\$1.449,02, pagos a título de sinal e princípio, de pagamento através de cheque; R\$3.417,50, pagos através de 01 parcela fixa e irreeajustável com vencimento em 09/12/2012; R\$3.417,50, pagos através de 01 parcela fixa e irreeajustável com vencimento em 09/01/2013; Saldo do Preço: R\$10.935,01, a serem pagos através de 15 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$729,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/02/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação; R\$2.733,01, a serem pagos através de 03 prestações semestrais e sucessivas, no valor de R\$911,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/05/2013 e as demais em igual dia dos semestres subsequentes, até final liquidação;

Continua. . .

... inuação. . .

R\$94.325,00, a serem pagos através de 156 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.161,14, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/05/2014 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação; R\$15.037,00, a serem pagos através de 12 prestações anuais e sucessivas, no valor de R\$2.427,52, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/05/2015 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação; obtido segundo os termos, cláusulas e condições constantes deste contrato. O imposto de transmissão "inter-vivos", devido pela presente, foi pago no Banco: 341, agência 4569 em 03/07/2014, sobre o valor tributável de R\$131.314,04, pagando de imposto R\$2.630,80, consoante guia protocolada sob nº 18123/2014, na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Maricá. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAIE 89443 GDK. Dou fé. Aux. Resp. O oficial

AYRTHON CALDEIRA DIAS  
Oficial - Mat 06/2942

R - 2 - 101.149 - Prot.227.767 - 28/07/2014:-

Devedor/Fiduciante:- LUCIANA DE SIMONE GONZALEZ, brasileira, divorciada, nascida em 15/03/1976, arquiteta, portadora da cédula de identidade nº 24610509, SSP/SP, CPF nº 252.536.888-62, residente na Travessa Francisco Dutra, nº 150, aptº 1302, Icarai, Niterói-RJ:-Credora/Fiduciária:- EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 10.140.792/0001-53, c/ sede na Avenida Paulista, nº 2.073, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-300; Incorporadora Empreendedora e Credora Fiduciária:-SCOPEL SP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 14.633.112/0001-94, com sede na Rua Estado Unidos, 2.134, Jardim América, São Paulo - SP, CEP 01427-002.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Particular de 09/11/2012, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- R\$131.314,04, satisfeito da seguinte forma: Entrada: R\$8.284,02, pagos da seguinte forma: R\$1.449,02, pagos a título de sinal e princípio, de pagamento através de cheque; R\$3.417,50, pagos através de 01 parcela fixa e irrevogável com vencimento em 09/12/2012; R\$3.417,50, pagos através de 01 parcela fixa e irrevogável com vencimento em 09/01/2013; Saldo do Preço: R\$10.935,01, a serem pagos através de 15 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$729,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/02/2013 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação; R\$2.733,01, a serem pagos através de 03 prestações semestrais e sucessivas, no valor de R\$911,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/05/2013 e as demais em igual dia dos semestres subsequentes, até final liquidação; R\$94.325,00, a serem pagos através de 156 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$1.161,14, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/05/2014 e as demais em igual dia dos

Continua . .

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/CP8X-7XPDG-4W9RT-5CJN4>

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
2º OFÍCIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

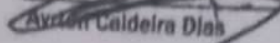
Marcio Baroukel de Souza Braga  
Notário e Oficial do Registro de Imóveis

CERTIDÃO

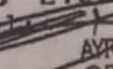
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL DE IMOVEIS  
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO  
MARICÁ RJ

101149

continuação...

 Oficial

meses subsequentes, até final liquidação; R\$15.037,00, a serem pagos através de 12 prestações anuais e sucessivas, no valor de R\$2.427,52, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/05/2015 e as demais em igual dia e mês dos anos subsequentes, até final liquidação; a taxa de juros compensatórios equivalentes a 12% ao ano (ou 0,9489% ao mês), calculados de acordo com a TABELA PRICE.- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor/fiduciante aliena a Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, retro descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97. Obriga-se o devedor pelas demais condições do contrato. De acordo com os termos do Acordo comercial registrado no livro 03 sob o nº de matrícula 701, do 2º ofício de serviço Notarial e RGI de Maricá, as vendedoras convencionaram que 45,4% do preço do imóvel devido pelo comprador é referente à fração ideal do imóvel e pertencerá portanto à vendedora e 54,6% do preço do imóvel devido pelo comprador é referente às obras e benfeitorias a serem realizadas no imóvel conforme descrito no memorial de incorporação e no anexo I a este contrato e pertencerá a INCORPORADORA. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$100.000,01 até R\$200.000,00, fixado pela PMM (pelo cálculo do ITBI) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$2.411,89); FETJ (R\$474,90); Lei 6370/2012 (R\$46,76); FUNPERJ (R\$118,72); FUNPERJ (R\$118,72); FUNARPEN (R\$94,98); Mútua/ACOTERJ (R\$22,98); totalizando R\$3.288,95, respectivamente, relativos ao R-1 e R-2 desta matrícula. selo de Fiscalização Eletrônico Nº EAIE 89444 UHW. Dou fé. Aux. Resp. A o oficial

 AVRTHON CALDEIRA DIAS  
Oficial - Mat 06/2942

AV - 3 - 101.149 - Prot.324.351 - 01/03/2024:- Certifico que em atenção ao requerimento da SP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 24/01/2024, que fica aqui arquivada, juntamente com a 5ª Alteração de Denominação Social, de 21/10/2013, registrada na JUCESP sob o nº 456.724/13-8, sessão de 02/12/2013, procedo a presente averbação para que desta matrícula fique constando que a Scopel SP-44 Empreendimentos Imobiliários Ltda, mudou sua denominação social

...do... CNM/093891.3.0101149-06  
a SP-44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Selo de  
Fiscalização Eletrônico Nº EERO 08774. WWG. Dou fé,  
Escrevente. O oficial

AV - 4 - 101.149 - Prot. 324.352 - 01/03/2024. Certifico  
que, em atenção ao requerimento de Consolidação da Propriedade  
nos termos da Lei 9.514/97, expedido pela EBENACEAE SP  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e SP-44 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA, datado de 23/10/2023, procedo a presente  
averbação para constar que realizado o procedimento  
disciplinado no Artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face  
dos devedores fiduciários, LUCIANA DE SIMONE GONZALES, retro  
qualificados, sem que houvesse purgação da mora; Fica  
consolidada a propriedade em nome da EBENACEAE SP  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº  
10.140.792/0001-53, com sede em São Paulo/SP, na Avenida  
Paulista, nº 2.073, Bela Vista, e SP-44 EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 14.633.112/0001-94, com sede na  
Rua Estados Unidos, 2.134, Jardim América, São Paulo/SP, do  
débito contraído, firmado em 10/11/2012, objeto do R-1 e R-2  
desta matrícula, valor atribuído para  
Consolidação: R\$232.219,76. O imposto de transmissão "inter-  
vivos", devido pela presente, foi pago no Banco: 33, em  
29/11/2023, sobre o valor tributável de R\$232.219,76, pagando  
de imposto R\$4.644,40, consoante guia protocolada sob nº  
67652/2023, na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura  
Municipal de Maricá. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº  
EERO 08775 VRD. Dou fé. Escrevente. O oficial

**CERTIDÃO:** Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº. 101149, a  
que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os  
eventuais ônus reais, registro de citações de ações reais ou pessoais  
reipersecutórias, indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários  
ou sobre os detentores de direitos reais relativos ao mesmo, não existindo nenhum  
documento prenotado até o dia anterior. Certifico ainda que a presente certidão foi expedida  
atendendo ao requerimento de MARY ANNE FONTENELE BRITO, sob nº. 23/030145, em  
04/12/2023. O referido é verdade e dou fé. Maricá - RJ, 04 de Março de 2024.

Assinado Eletronicamente por:  
**RODRIGO ELIZEU DA FONSECA**  
2º Ofício de Maricá - RJ  
ESCREVENTE - MAT. 94/15708

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EERO/09608 ODP



Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emplumentos...: R\$98,00  
Lei 3217.....: R\$19,60  
Fundperj.....: R\$4,90  
Funperj.....: R\$4,90  
Funarpen.....: R\$3,92  
PMCMV.....: R\$1,96  
Selo Fisc.....: R\$2,59  
ISS.....: R\$4,99  
Total.....: R\$140,86

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.br/validar> ou em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6CP8X-7XPDC-HW9RT-5CJKJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rodrigo Elizeu Da Fonseca (CPF \*\*\*.879.757-\*\*) )

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/6CP8X-7XPDC-HW9RT-5CJKJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

**2º OFÍCIO DO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARICÁ**

Tabelião: Marcio Baroukel de Souza Braga  
Substituto Legal: Ayrthon Carlos Maiatto Dias

Rua Álvares de Castro, 154 Centro, Maricá/RJ CEP: 24900-880 Tel: (21) 2637-2166  
Email: rgimaricabol.com.br

Título : IParticular (04/12/2023), MAT 101.149, referente a AV - Consolidação de Propriedade

**CERTIFICO** que sobre o presente título prenotado sob o Nº 324352, no livro 1-AG, foi registrado/averbado em 01/03/2024, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça  
Matricula Nº 101149 - UNIDADE 04, Cond Res Fazenda Pilar, Qd. C.  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EERO 08774 WWG - AV.3 - Averbação  
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EERO 08775 VRD - AV.4 - Consolidação  
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação c /Conteúdo Econômico	1	689,02	13,78	137,81	34,45	34,45	27,56	0,00	0,00	937,07
Averbação	1	138,25	2,76	27,65	6,91	6,91	5,53	0,00	0,00	188,01
Certidão de Prenotação	1	27,83	0,55	5,56	1,39	1,39	1,11	0,00	0,00	37,83
Selo de Fiscalização	3	7,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,44
— ISS —										43,60
— Total —		862,54	17,09	171,02	42,75	42,75	34,20	0,00	0,00	1.213,95

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

**Recibo nº 474165**

Recebemos a quantia de R\$ 1.213,95 ( um mil e duzentos e treze reais e noventa e cinco centavos ), pelos atos acima discriminados, de MARY ANNE FONTENELE BRITO, cujo título ficou disponível para entrega à partir de: 01/03/2024 .

Maricá, 01 de Março de 2024.

Ayrthon Carlos Maiatto Dias  
SUBSTITUTO  
MAT.: 94/0031

O Oficial:



# 2º OFÍCIO DE MARICÁ

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS  
R. Álvares de Castro, 154 | Centro | 24900-880 | Maricá/RJ | Tels.: (21) 2637-2166 - e-mail: rgimarica@bol.com.br

Marcelo Bittencourt  
Responsável pelo Expediente  
Luiz Eduardo Carvalho da Silva  
Substituto Legal

## CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

### IMPORTANTE

Esta certidão não comprova  
registro de propriedade de  
imovel

### ATENÇÃO

Está certidão refere-se à prenotação Nº  
324352 lançada no livro 1-AD.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEDI 20553 NSA



Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Maricá, 04/12/2023

- ( ) Marcio Baroukel de Souza Braga - Tabelião e Oficial do Registro Geral de Imóveis
- ( ) Ayrthon Carlos Maiatto Dias - Substituto