



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75616 / CNM: 089649.2.0075616-06 / Recibo: 136792 / Data da Certidão: 14/01/2025.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando situação jurídica e todos eventuais ônus e indisponibilidades que recaem sobre o imóvel, bem como a eventual existência de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé.

As certidões do registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 102,61 x 1 = 102,61.

Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcvm: R\$ 2,05.

Iss: R\$ 2,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 146,43.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWF 89702 TNI

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A857B-XVTGH-SKJEL-R49A5>



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75616 / CNM: 089649.2.0075616-06 / Recibo: 136792 / Data da Certidão: 14/01/2025.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0075616-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.616

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº459 Apt.102, na Rua Ouro Branco, com a inscrição municipal nº 72341002, situado no loteamento denominado JARDIM CATARINA, 3º distrito deste município, em zona urbana, com a fração ideal de: 48,59/360,00 avos, medindo: 0,95m de frente, confrontando-se com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204; 7,85m do lado direito, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 101; 19,65m do lado esquerdo, em 5 alinhamentos, o 1º com 2,50m, o 2º com 2,90m, o 3º 1,20m, confrontando-se com escada de uso comum a todos os imóveis apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204, o 4º alinhamento com 1,50m confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 103, o 5º com 11,55m, confrontando-se com o Lote 38; 5,35m nos fundos, confrontando-se com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204. Já embutida na fração Garagem exclusiva de número "02" que mede: 2,30m de frente e fundos, por 4,50m de ambos os lados, confrontando-se na frente com a Rua Ouro Branco; nos fundos com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204; no lado direito com garagem exclusiva de número "01"; e no lado esquerdo com garagem exclusiva de número "03". **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** – que mede: 1,50m de frente, confrontando-se com Rua Ouro Branco; 15,50m nos fundos, em 05 alinhamentos, o 1º com 2,90m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 103, o 2º com 2,50m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 103, o 3º com 1,90m, confrontando-se parte com o imóvel nº 459 Apt. 103 e parte com o imóvel nº 459 Apt. 104, o 4º com 2,50m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 104 e o 5º alinhamento com 5,70m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 104; 62,55m no lado direito, em 15 alinhamentos, o 1º com 4,50m, confrontando-se com garagem exclusiva do imóvel nº 459 Apt. 202, o 2º com 9,20m, confrontando-se em parte com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 101, parte com garagem exclusiva do imóvel nº 459 Apt. 102, parte com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 201 e parte com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 202, o 3º alinhamento com 4,50m, confrontando-se com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 101, o 4º com 1,30m, confrontando-se com a Rua Ouro Branco, o 5º com 5,40m, confrontando-se com o lote 38, o 6º com 10,70m, confrontando-se em parte com o nº 459 Apt. 101 e nº 459 Apt. 102, o 7º alinhamento com 8,75m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 8º com 1,50m,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A857B-XVTGH-SKJEL-R49A5>



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75616 / CNM: 089649.2.0075616-06 / Recibo: 136792 / Data da Certidão: 14/01/2025.

CNM: 089649.2.0075616-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.616

FICHA

01

VERSO

confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 9º com 1,60m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 10º com 2,90m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 11º com 2,50m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 12º alinhamento com 1,90m, confrontando-se parte com o nº 459 Apt. 101 e parte com o nº 459 Apt. 102, o 13º com 2,50m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 102, o 14º com 2,90m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 102 e o 15º alinhamento com 2,40, confrontando-se parte com o imóvel nº 459 Apt. 102 e parte com o nº 459 Apt. 103; 18,15m do lado esquerdo, confrontando-se com os lotes 43 e 44, edificado no lote de terreno nº 40 da quadra 71-N, que mede: 12,00m de frente, confrontando com a Rua 42-N; nos fundos com 12,00m, confrontando com o lote 39; no lado direito com 30,00m, confrontando com o lote 38; no lado esquerdo com 30,00m, confrontando com os lotes 43 e 44; perfazendo uma área total de 360,00m². **PROPRIETÁRIO:** AMADEI E FITARONI INCORPORADORA E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Rua Coronel Rodrigues, nº 422, sala 605, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.101.425/0001-40. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, matrícula nº 75.060. Prot. nº. 166.374- São Gonçalo, 21 de setembro de 2020. Aux. R.E.

R.01 - Prot. 168.915 em 25/03/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** AMADEI E FITARONI INCORPORADORA E CONSTRUÇÃO LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** JULIANA DE SOUSA VIRGILIO, brasileira, nascida em 04/05/1998, auxiliar de escritório, portadora da identidade nº 273969576 expedida pelo DETRAN/RJ em 27/05/2016 e CPF nº 188.923.907-08, soleira, residente em Rua Safira, lote 06 qd1 60, Jardim Catarina/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 17/03/2021 de Venda e Compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - Carta de crédito individual - CCFGTS - Programa casa verde e amarela, com caráter de Escritura pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei no.4.380 de 21/08/1964. **VALOR DO**



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75616 / CNM: 089649.2.0075616-06 / Recibo: 136792 / Data da Certidão: 14/01/2025.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0075616-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.616

FICHA

02

CONTRATO: R\$140.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$102.171,51 refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$16.112,49 refere-se aos recursos próprios; R\$21.716,00 refere-se ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão - ITBI - foi recolhido através da guia nº 1416/2021 no valor de R\$2.837,94 (base de cálculo: R\$140.000,00) pago em 25/03/2021. BIB e consulta de informação nº 0174221042017814 e CNIB-Código: df27.16dd.00d9.c123.912b.0792.da9f.4eaf.c9f7.7c24, consultados em 20/04/2021. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de Abril de 2021. SELO: EDRP88230ZXP.- Aux. R.E

R.02 - Prot. 168.915 em 25/03/2021 - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JULIANA DE SOUSA VIRGILIO, qualificada anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA-ECONOMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4 - Brasília - DF., inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** R\$102.171,51. Sistema de Amortização: PRICE. Prazos total em meses: 360. Taxa de Juros (%) (a.a): Nominal: 8.1600 - Efetiva - 8.4722; Com desconto - Nominal: 5.2500 - Efetiva: 5.3782; Redutor 0,5% FGTS - Nominal e Efetiva: Não se aplica. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 5.2500 - Efetiva: 5.3781. Encargo inicial: Prestação (a+ j): R\$564,19 + Seguros: R\$29,80 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$593,99. Vencimento do 1º encargo mensal: 19/04/2021. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$140.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, e das demais obrigações por ele assumido a Devedora/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária da adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de Abril de 2021. SELO: EDRP88231XLB.- Aux. R.E

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A857B-XVTGH-SKJEL-R49A5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75616 / CNM: 089649.2.0075616-06 / Recibo: 136792 / Data da Certidão: 14/01/2025.

CNM: 089649.2.0075616-06

REGISTRO GERAL

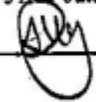
MATRÍCULA

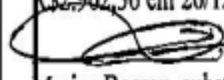
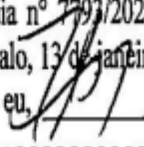
75.616

FICHA

02

VERSO

Av.03 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO – Prot. 189.226 de 05/06/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas a devedora **JULIANA DE SOUSA VIRGILIO**, qualificada anteriormente, realizada nos dias 25/06/2024 e 27/07/2024, conforme as certidões de notificação, registro nºs **236120 e 236121**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 25/06/2024 e 27/07/2024. Dado o insucesso em proceder a notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas por via eletrônica, em face da devedora ora mencionada os editais publicados nos dias 07/10/2024, 08/10/2024 e 09/10/2024, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 513236, 513237 e 513238, edição/ano: 1463/2024, 1464/2024 e 1465/2024, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 31 de outubro de 2024. Eu,  Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, , Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEVF70553MFS-.....

Av.04 – Prot. 194.277 em 07/01/2025 – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 26/12/2024, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 60 (sessenta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante **JULIANA DE SOUSA VIRGILIO**, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação registrada no **Av.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, através da Guia nº 7793/2024, no valor de R\$2.962,36 em 26/12/2024 (base de cálculo R\$145.749,13). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13 de janeiro de 2025. Eu,  Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, , Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEWF89545XCG-.....



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75616 / CNM: 089649.2.0075616-06 / Recibo: 136792 / Data da Certidão: 14/01/2025.

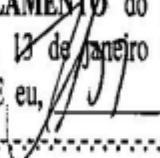


CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO
DE SÃO GONÇALO - RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0075616-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.616	03

Av.05 – Prot. 194.277 em 07/01/2025 – Em virtude da averbação Av.04 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO do registro R.02 de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13 de janeiro de 2025. Eu,  Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, matr. 94/25127, digitei. E eu,  Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEWF89546KEV

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A857B-XVTGH-SKJEL-R49A5>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

