



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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.

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.

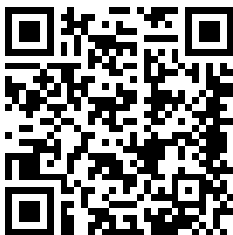
Assinado eletronicamente.

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

EEWM 37394 XNQ

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/BPHZ7-MC7SK-TDXTXU-L3VT5>



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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.



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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0077521-14

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.521

FICHA

01

IMÓVEL: Fração ideal 0,001975431, que corresponderá ao Aptº 303 - Bloco 03, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 43,73**. O empreendimento contará ainda com o total de 503(Quinhentos e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03(três) vagas são para visitantes, as vagas 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) e as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 destinadas a idosos. Situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gambá e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaça e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². Consta hipoteca à favor da CAIXA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPHZ7-MC7SK-TDXTXU-L3VT5>



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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.

CNM: 089649.2.0077521-14

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

77.521

01

VERSO

ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como **Afetação Patrimonial. PROPRIETÁRIA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, sociedade empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40. Registro Anterior: Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 15 de Fevereiro de 2022.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 172.284 em 15/12/2021 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 15/09/2021, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 24,31, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 12,14, relativas às Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,86 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 15 de Fevereiro de 2022.-Aux. R.E.

SELO: EEBG20649THR.

R.02 - Prot. nº 172.284 em 15/12/2021 - **COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES: MAYCON VINICIUS CORREA DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 05/08/1984, vigilante, portador da CNH nº 06796542745, expedida por DETRAN/RJ em 02/04/2018 e CPF nº 107.813.297-60, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e s/m **DARLANE MACHADO CORREA DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 09/01/1989, do lar, portadora da identidade nº 217726082, expedida por SECC/RJ em 08/02/2019 e CPF nº 117.011.547-06, residentes e domiciliados na Rua Cardeal Sebastião Leme, nº 1067 casa 02, lote 26, Lagoinha, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPHZ7-MC7SK-TDXTXU-L3VT5>

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

onr



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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.



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

CNM: 089649.2.0077521-14

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

77.521

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular datado em 15/09/2021 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da MP 996/2020. - **VALOR DO TERRENO:** R\$ 21.472,67. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 157.000,00. Satisfeito da seguinte forma: R\$ 122.511,56, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 31.953,44, refere-se aos recursos próprios; R\$ 0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 2.535,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: O IBI – Foi pago no Bradesco em 05/11/2021, no valor de R\$ 3.217,94, através da guia 5102/2021. - BIB e Consulta de informação nº 0174222020103019 e CNIB – Código: 984c.8bea.308f.ea50.2bf4.fd5b.775d.166c.0b67.136f/consultados em 01/02/2022. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de Fevereiro de 2022.-Aux. R.E. **SELO: EEBG20650UNR.**

R.03 - Prot. nº 172.284 em 15/12/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES:** MAYCON VINICIUS CORREA DOS SANTOS e s/m DARLANE MACHADO CORREA DOS SANTOS, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **ENTIDADE ORGANIZADORA, FIADORA E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **CONSTRUTORA:** VIA SUL ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$122.511,56. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 16/09/2021.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPHZ7-MC7SK-TDXTXU-L3VT5>



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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.

CNM: 089649.2.0077521-14

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.521

FICHA

02

VERSO

Taxa de Juros % a.a – Nominal: 6.5000 e Efetiva: 6.6971. Encargos Mensal Inicial - Prestação (a + j): R\$ 774,35 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 + Seguro: R\$ 29,30 = Total: R\$ 828,65. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 15/10/2021. Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. Valor da garantia R\$ 159.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado e das demais obrigações por eles assumidos os Devedores/Fiduciários, alienam 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 dos adquirentes. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de Fevereiro 2022.-----
SELO: EEBG20651WYL-Aux. R.E.

EX - OFICIO: Faço constar que o **HABITE-SE** parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade de fração que corresponderá ao apt. 303 bloco 03, em conformidade com a carta de habite-se nº 0101/MFO/2020, expedida pela P.M.S.G. em 17/08/2020, processo nº 47692/2017, foi averbado à margem do Av. 15, da matrícula 67.166. São Gonçalo, 04 de outubro de 2023. – R.E.



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã 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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.



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

CNM: 089649.2.0077521-14

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
77.521	03

Av.04 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 189.797 de 01/07/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores **MAYCON VINICIUS CORREA DOS SANTOS** e **DARLANE MACHADO CORREA DOS SANTOS**, qualificados anteriormente, realizada nos dias 20/07/2024, 27/07/2024, 03/08/2024, 07/09/2024 e 14/09/2024, conforme as certidões de notificação, registro nºs **236540** e **236567**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 03/08/2024 e 14/09/2024. 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 dos devedores ora mencionados os editais publicados nos dias 07/10/2024, 08/10/2024 e 09/10/2024, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 513378, 513379 e 513380, edição/ano: 1463/2024, 1464/2024 e 1465/2024, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01 de novembro de 2024. Eu, Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEVF70567WIY.

Av.05 – Prot. 194.701 em 28/01/2025 – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/01/2025, 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 os fiduciários **MAYCON VINICIUS CORREA DOS SANTOS** e **DARLANE MACHADO CORREA DOS SANTOS**, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação registrada no Av.04, bem como das despesas decorrentes, não cumpriram o contrato. O Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através da Guia nº 262/2025, no valor de R\$3.362,96 em 23/01/2025 (base de cálculo R\$165.675,90). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 30 de janeiro de 2025. Eu, Felipe Ferreira Melillo, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Oficial, mat. 90/3079, assino. SELO: EEWM37298XUT.



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: 77521 / CNM: 089649.2.0077521-14 / Recibo: 137394 / Data da Certidão: 31/01/2025.

CNM: 089649.2.0077521-14

REGISTRO GERAL

	MATRÍCULA	FICHA
VERSO	77.521	03

Av.06 – Prot. 194.701 em 28/01/2025 – Em virtude da averbação Av.05 de **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro **R.03** de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 30 de janeiro de 2025. Eu, Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Oficial, mat. 90/3079, assino. SELO: EEWM37299NYS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPHZ7-MC7SK-TDXTXU-L3VT5>