



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / 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 | Pmcmv: 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 89704 GQL

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/5A5XP-E94D7-ZCF8A-5B2L2>



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / Data da Certidão: 14/01/2025.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0071154-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.154

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal 0,001905848, que corresponderá ao Aptº402 - Bloco 10, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRICIPAL:** 43,73. O empreendimento contará ainda como total de 523(Quinhentos e vinte 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, numeradas de 01 a 523. As vagas 138, 139, 140, 141, 142, 143, 206, 207, 208, 209, 210, 269, 270, 271, 272, 273, 332, 333, 334, 335 e 336 são destinadas a **Portadores de Necessidades Especiais (PNE)**, 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 Ituaca e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². **Consta hipoteca à favor da CAIXA 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



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / Data da Certidão: 14/01/2025.

CNM: 089649.2.0071154-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.154

FICHA

01

VERSO

andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40. Registro Anterior: Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 22 de Março de 2018. -Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 154.440 em 14/03/2018 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 04/01/2018, citado no parágrafo primeiro (1.1), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 21,03, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,50, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,20 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 22 de Março de 2018. -SELO: ECLW18096HHR

Aux.

R.E.

R.02 - Prot. nº 154.440 em 14/03/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** FELIPPE PACHECO PINTO, brasileiro, nascido em 18/11/1995, militar, portador da identidade militar nº 7495625 expedida pelo Ministério da Marinha em 27/06/2016 e CPF nº 154.359.517-04, solteiro, residente em Estrada de São Pedro, nº 1161 casa 24, Vista Alegre/SG/RJ; 2) RAQUEL CORDEIRO DE ANDRADE, brasileira, nascida em 18/12/1997, vendedora, portadora da identidade nº 306428673 expedida pelo DETRAN/RJ em 05/01/2016 e CPF nº 177.313.867-15, solteira, residente em Avenida Julio Lima, 2333, Santa Luzia/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 04/01/2018 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - 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 Lei 11977/09. - **VALOR DO TERRENO:** R\$ 22.446,22. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 157.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$ 119.999,00, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA;



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

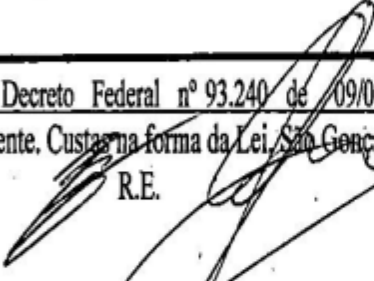
Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / Data da Certidão: 14/01/2025.

CNM: 089649.2.0071154-06	
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
71.154	02
VERSO	

com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei, São Gonçalo, 22 de Março de 2018. -SELO: ECLW18098PUV.

Aux.  R.E.

EX-OFFÍCIO: Faço constar o correto CPF da proprietária Raquel Cordero de Andrade, para: "177.313.867-75", e não como constou anteriormente. São Gonçalo, 05 de Abril de 2018. R.E. 

Av.04 - Prot. 160.067 em 16/04/2019 - De acordo com a retificação aprovado pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo, pelo processo nº 47692 em 21/05/2018, devidamente registrado no Lº 02 Matrícula nº 67.166, Av.06, procedo a averbação da retificação das áreas e da fração ideal da unidade de fração objeto desta matrícula, a saber: **ÁREA PRIVATIVA PRICIPAL: 43,73; ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 43,73; ÁREA DE USO COMUM: 20,3069; ÁREA REAL: 64,0369 FRAÇÃO IDEAL: 0,001981776.** Bem como o condomínio passa a possuir o total de 503 vagas de garagem, sendo destinadas a P.N.E. as vagas de nº 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335; destinadas a idosos as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 e 3 vagas destinadas



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / 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: 089649.2.0071154-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.154

FICHA

02

R\$37.001,00, refere-se aos recursos próprios; R\$0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$0,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O ITBI - Foi pago na Lotérica (Caixa) em 19/02/2018, no valor de R\$483,34, através da guia 502/2018.- BIB e Consulta de informação nº 017421803211442 e CNIB - Código: 78D5.1F07.C0F3.3º10.8D6C.9825.07D2.98C5.A5DB.6387, consultados em 21/03/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de Março de 2018.-SELO: ECLW18097PDS.- Aux. R.E.

R.03 - Prot. nº 153.440 em 14/03/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES:** FELIPPE PACHECO PINTO e RAQUEL CORDEIRO DE ANDRADE, qualificados anteriormente. **CREDORES FIDUCIARIA:** CAIXA 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. **CONSTRUTORA E FIADORA:** 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\$119.999,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360: Construção/legalização: 31. Taxa de Juros Balcão % a.a - Nominal: 8,1600 e Efetiva: 8,4722. Encargos Mensal Inicial (Taxa de Juros Balcão): Prestação (a + j): R\$893,93 + Taxa de Administração: R\$25,00 + Seguro: R\$33,90 = Total: R\$952,83. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 12/02/2018. 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\$ 157.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a Devedor/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



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / 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: 089649.2.0071154-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.154

FICHA

03

para visitantes, consideradas áreas comum de divisão proporcional destinadas à veículos de passeio, e os demais espaços condominiais comuns. Custas recolhidas no banco Bradesco no valor de R\$22,48 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$11,24 relativo as Leis 4.664/05, 111/06 e R\$4,49 à Lei 6281/12.-São Gonçalo, 25 de Abril de 2019.- Aux.

SELO: ECYN68209EBM.

Av.05- Prot. 169.898 em 17/06/2021 - Por petição firmada em 16/12/2020, procedo a averbação de **HABITE-SE** parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade objeto desta matrícula, 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, assinado pela Subsecretária de Urbanismo - Simone Velloso C. Rodrigues - Mat. 120326. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$22,02 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99; R\$ 11,00 relativo as Leis 4.664/05 e 111/06; e R\$4,40 referente a Lei 6281/12. São Gonçalo, 06 de Agosto de 2021.-Aux.

SELO: EDWS80842SYP.-

Av.06 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** - Prot. 190.421 de 23/07/2024 - Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se os resultados das diligências feitas aos devedores **FELIPPE PACHECO PINTO** e **RAQUEL CORDEIRO DE ANDRADE**, qualificados anteriormente, realizada nos dias **03/08/2024** e **09/08/2024**, no endereço: Estrada São Pedro, 1161, Casa 24, Vista Alegre, São Gonçalo/RJ, sendo localizada a devedora **RAQUEL CORDEIRO DE ANDRADE**, conforme as certidões de notificação, registro nºs **236895** e **236901**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 09/08/2024, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Em decorrência do mesmo, foi informado pela

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5XP-E94D7-ZCF8A-5B2L2>



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / Data da Certidão: 14/01/2025.

CNM: 089649.2.0071154-06

REGISTRO GERAL

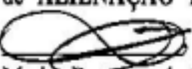
MATRÍCULA
71.154

FICHA
03

VERSO

Sra. **RAQUEL CORDEIRO DE ANDRADE**, que o devedor **FELIPPE PACHECO PINTO**, reside em outro estado, sendo assim, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor mencionado, nos dias 10/10/2024, 11/10/2024 e 14/10/2024, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, nºs 516639, 516640 e 516641, edição/ano: 1466/2024, 1467/2024 e 1468/2024, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06 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: EEVL81069JFU-----

Av.07 – Prot. 194.278 em 07/01/2025 – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/12/2024, 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 os fiduciários **FELIPPE PACHECO PINTO e RAQUEL CORDEIRO DE ANDRADE**, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação registrada no Av.06, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através da Guia nº 7839/2024, no valor de R\$3.318,21 em 19/12/2024 (base de cálculo R\$163.541,65). 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: EEWF89573WVM-----

Av.08 – Prot. 194.278 em 07/01/2025 – Em virtude da averbação Av.07 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, 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: EEWF89573WVM-----



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: 71154 / CNM: 089649.2.0071154-06 / Recibo: 136791 / Data da Certidão: 14/01/2025.



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

CNM: 089649.2.0071154-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
71.154	03

Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEWF89574MEA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5A5XP-E94D7-ZCF8A-5B2L2>