



Valide aqui
este documento

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

TABELIÃ DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ
Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br
Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0079538-74



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

CNM: 089649.2.0079538-74

REGISTRO GERAL

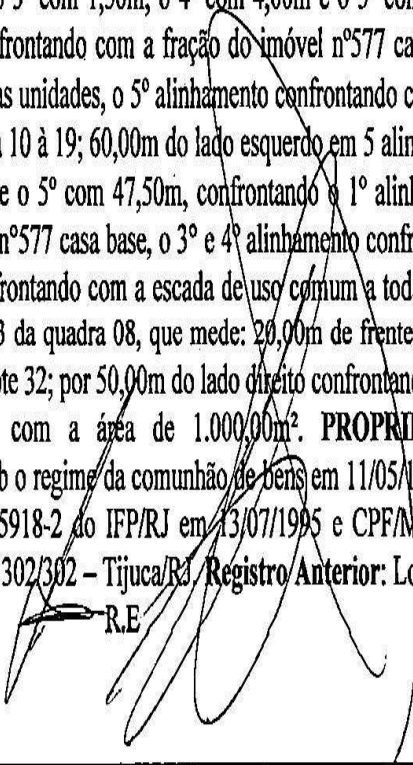
MATRÍCULA

79.538

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 577 Casa 16, na Avenida Almirante Amorim do Vale, situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 355575016, corresponde-lhe a fração ideal de: 26,40/1.000,00 avos medindo do seu uso exclusivo: 4,60m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez da acesso à Avenida Almirante Amorim do Vale; 4,60m nos fundos, confrontando com o lote 31; 7,00m do lado direito, confrontando com a fração do imóvel nº577 casa 15; 7,00m do lado esquerdo, confrontando com a fração do imóvel nº577 casa 17. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** - Que mede: 20,00m de frente para a Avenida Almirante Amorim do Vale; 6,00m nos fundos, confrontando com o lote 32; 60,00m do lado direito em 5 alinhamentos, o 1º com 4,00m, o 2º com 3,00m, o 3º com 1,50m, o 4º com 4,00m e o 5º com 47,50m, confrontando o 1º alinhamento com o lote 31, o 2º alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº577 casa 10, o 3º e 4º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades, o 5º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades e a fração dos imóveis nº577 casa 10 à 19; 60,00m do lado esquerdo em 5 alinhamentos, o 1º com 4,00m, o 2º com 3,00m, o 3º com 1,50m, o 4º com 4,00m e o 5º com 47,50m, confrontando o 1º alinhamento com o lote 35, o 2º alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº577 casa base, o 3º e 4º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades, o 5º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades e a fração dos imóveis nº577 casa base à 09. Edificado no lote 33 da quadra 08, que mede: 20,00m de frente confrontando com a referida Avenida; 20,00m nos fundos confrontando com o lote 32; por 50,00m do lado direito confrontando com o lote 31 e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 35, com a área de 1.000,00m². **PROPRIETÁRIO:** JOSE CARLOS SCARAMBONE, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão de bens em 11/05/1977, com ANGELA MARIA SCARAMBONE, portador da identidade nº 02395918-2 do IFP/RJ em 13/07/1995 e CPF/MF sob o nº 149.496.957-20, residentes e domiciliados na Rua Santo Afonso, nº 302/302 – Tijuca/RJ. **Registro Anterior:** Lc.2, matrícula nº 46.802. prot. (181.954). São Gonçalo, 23 de junho de 2023. Esc.  R.E

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WULS6-U9YCK-49T58-ZJP8K>

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
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

TABELIÃ DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ

Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0079538-74

CNM: 089649.2.0079538-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.538	01
	VERSO

R.01 – Prot.181.951 em 07/06/2023 – **PARTILHA – TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE JOSE CARLOS SCARAMBONE.**
ADQUIRENTES: 1) ANGELA MARIA SCARAMBONE, brasileira, viúva, empresária filha de Manoel Menezes e Camilla Soares da Silva Menezes, nascida em 05/04/1954, portadora da identidade nº 06.175.084-0, expedida pelo IFP em 03/12/2018 e CPF nº 023.967.467-74, endereço eletrônico amscarambone@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Enaldo Cravo Peixoto, 155/2102, Tijuca/RJ; 2) RAUL SCARAMBONE, brasileiro, empresário, filho de Jose Carlos Scarambone e Angela Maria Scarambone, nascido em 22/10/1981, portador da CNH nº 01.424.969.522, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/05/2015 e CPF nº 094.190.707-43, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MICHELE FRANÇA SCARAMBONE, brasileira, empresaria, filha de Jose França de Sousa e Maria do Socorro Sousa, nascida em 19/12/1980, portadora da identidade nº 12.260.895-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 30/09/2015 e CPF nº 082.305.437-39, endereço eletrônico raul@lecado.com.br, residentes e domiciliados na Rua Santo Afonso, 320, Tijuca/RJ; 3) DANIEL SCARAMBONE, brasileiro, empresário, filho de Jose Carlos Scarambone e Angela Maria Scarambone, nascido em 02/02/1980, portador da CNH nº 01.122.800.700, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/04/2019 e CPF nº 006.193.879-39, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com KARINA DE ALMEIDA SCARAMBONE, brasileira, professora, filha de Joanair Ribeiro de Almeida e Marilene Baptista de Almeida, nascida em 20/08/1988, portadora da identidade nº 22.366.376-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/11/2015 e CPF nº 121.968.807-01, endereço eletrônico daniel@lecado.com.br, residentes e domiciliados na Rua Enaldo de Cravo Peixoto, 65/1203, Tijuca/RJ; 4) GUSTAVO SCARAMBONE, brasileiro, empresário, filho de Jose Carlos Scarambone e Angela Maria Scarambone, nascido em 02/05/1978, portador da CNH nº 02.091.308.262, expedida pelo DETRAN/RJ em 30/08/2016 e CPF nº 004.676.169-14, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com CAROLINA DE JESUS FERREIRA SCARAMBONE, brasileira, relações públicas, filha de Sidinei Paulo Menezes de Oliveira e Vanilde de Jesus Ferreira, nascida em 31/10/1985, portadora da identidade nº 13.022.120-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 31/07/2015 e CPF nº 106.734.007-60, endereço eletrônico gustavo@lecado.com.br, residentes e domiciliados na Rua Santo Afonso, 320/302,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WULS6-U9YCK-49T58-ZJP8K>

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
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

TABELIÃ DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ
Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br
Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0079538-74



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

CNM: 089649.2.0079538-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.538

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Tijuca/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Sobrepartilha, lavrada no Cartório do 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Lvº065, Fls. 166/200, ato 55 em 14/07/2020. - **VALOR:** R\$28.356,56. OBS: O presente registro ficará satisfeito da seguinte forma: 1/2 para a viúva meira e 1/6 para cada uma dos herdeiros. - O ITD – Guia nº 2020-2.034640-1-00 – valor da Guia R\$1.871,53 pago no banco Bradesco em 15/06/2020 (valor atribuído pelo SEFAZ R\$42.534,84).- BIB nº 0174223062235494 e Cnib: Af1d.3614.6d36.e8b9.ce16.ac3f.c1f2.3d74.51cc.015f, consultadas em 22/06/2023.- Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 113,76 relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$56,88 relativo as Leis 4664/05 e 111/06 e R\$ 22,75 à Lei 6281/12.- São Gonçalo, 23 de junho de 2023. SELO: EENB23863OFR. Esc. R.E.

R.02 - Prot.192.185 em 01/10/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** 1) ANGELA MARIA SCARAMBONE; 2) DANIEL SCARAMBONE, assistido por s/m KARINA DE ALMEIDA SCARAMBONE; 3) GUSTAVO SCARAMBONE, assistido por s/m CAROLINA DE JESUS FERREIRA SCARAMBONE; 4) RAUL SCARAMBONE, assistido por s/m MICHELE FRANCA SCARAMBONE, ambos, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** JOAO LUCAS FELIZ DIAS, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 01/09/1997, estivador carregador embalador e assemelhados, filho de: Ana Claudia Feliz Dias, portador(a) da Carteira de Identidade nº 29.812.133-6, expedida por DETRAN/RJ em 08/12/2021, e do CPF nº 185.129.647-66, solteiro(a), declara não possuir união estável, residente e domiciliado(a) em Rua Tibiriça, 28, quadra 163, Monjolos em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 02/09/2024 de Venda e Compra de Imóvel residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – CCFGTS – programa minha casa, minha vida, com caráter de Escritura Pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei nº.4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29.06.1966. - **VALOR DO CONTRATO:** 130.000,00, satisfeito da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WULS6-U9YCK-49T58-ZJP8K>

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
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

TABELIÃ DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ

Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0079538-74

CNM: 089649.2.0079538-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.538

FICHA

02

VERSO

seguinte forma: R\$95.250,00, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$10.000,00 refere-se aos recursos próprios e R\$ 24.750,00 refere-se ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. OBS: ITBI – Pago no valor de R\$2.647,38, através da guia nº 6230/2024. Custas na forma da Lei São Gonçalo, 10 de outubro de 2024. Eu, Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr.94/22217, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO:EEUW81416YVX.....

R.03 - Prot.192.185 em 01/10/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JOAO LUCAS FELIZ DIAS, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$95.250,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros % a.a – Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a.): 4.2500 e Efetiva % (a.a.): 4.3338. Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.3542. Encargo inicial - Taxa de juros contratada: Prestação (a + j) R\$ 436,14 + Prêmios de Seguros: R\$17,53 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$453,67. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 04/10/2024. 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\$ 133.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. OBS: Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal no.93.240 de 09/09/1986. São Gonçalo, 10 de outubro de 2024. Eu, Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr.94/22217, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO:EEUW81417SMC.....

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WULS6-U9YCK-49T58-ZJP8K>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

TABELIÃO DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO

Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ

Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0079538-74

CNM: 089649.2.0079538-74



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.538

FICHA
03

Av.04 - Prot. 197.672 em 15/07/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor JOAO LUCAS FELIZ DIAS, qualificado anteriormente, realizada no dia 17/07/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **240681**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 17/07/2025. 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, as intimações em face do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 14/08/2025, 15/08/2025 e 18/08/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 734472, 734473 e 734474, edição/ano: 1675/2025, 1676/2025 e 1677/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 08/09/2025. SELO: EEZG 14905 JHL. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . - - - - -

Av.5 - Prot. 199540 em 21/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/10/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, 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 o fiduciante **JOAO LUCAS FELIX DIAS**, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.04**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **5177/2025**, no valor de **R\$ 2.753,46** em 13/10/2025 (base de cálculo R\$ 135.201,12). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/10/2025. SELO: EEZS 43998 MAT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 199540 em 21/10/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/10/2025. SELO: EEZS 43999 ORW. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WULS6-U9YCK-49T58-ZJP8K>



Valide aqui
este documento

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

TABELIÃ DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ

Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0079538-74

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. São Gonçalo 24/10/2025. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$108,60
20% FETJ:	R\$21,72
5% Fundperj:	R\$5,43
5% Funperj:	R\$5,43
4% Funarpen:	R\$6,51
2% PMCMV:	R\$2,17
Total:	R\$154,99
Selo usado:	EEZS 44000 YDS



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WULS6-U9YCK-49T58-ZJP8K>