



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

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 79045 / Recibo: 130213 / Data da Certidão: 05/08/2024.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EETZ 49853 QGH

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/EP895-9PXSM-8XKMA-LM2C6>



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

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 79045 / Recibo: 130213 / Data da Certidão: 05/08/2024.



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.045

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº80 casa base APTO 201, na Rua Padre Manoel da Nobrega, situado no loteamento JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº849777005, com a área construída de 45,15m², corresponde-lhe a fração ideal de: 0,0998/1000,00 avos, com frente pela escada de acesso que dá para área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Padre Manoel da Nobrega. Com direito de utilização de uma vaga de garagem. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES:** Que mede 1,20m de frente para Rua Padre Manoel da Nobrega; 3,40m nos fundos, confrontando com o lote 25; 40,00m do lado direito, confrontando com o lote 26; 107,80m do lado esquerdo em treze alinhamentos, o 1º com 11,50m, o 2º com 13,80m, o 3º com 0,80m, o 4º com 11,60m, o 5º com 10,50m, o 6º com 10,60m, o 7º com 0,70m, o 8º com 10,60m, o 9º com 10,50m, o 10º com 10,60m, o 11º com 0,70m, o 12º com 10,60m e o 13º com 5,30m, o primeiro alinhamento confrontando com as vagas nºs 06 à 10, o segundo alinhamento confrontando com as vagas nº06, nº05 e a área comum para veículos de pequeno porte, o terceiro alinhamento confrontando com o lote 22, o quarto alinhamento confrontando com a servidão de uso comum e a fração do imóvel nº80 casa base, o quinto alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº80 casa base e casa 01; o sexto alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº80 casa 01, o sétimo alinhamento confrontando com a servidão de uso comum, o oitavo alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº80 casa 02, o nono alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº80 casa 02 e casa 03, o decimo alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº80 casa 03, o decimo primeiro alinhamento confrontando com a servidão de uso comum, o decimo segundo e decimo terceiro alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº80 casa 04. **SERVIDÃO DE USO COMUM:** Que mede 1,00m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Padre Manoel da Nobrega; 1,00m nos fundos, confrontando com o lote 25; 27,70m do lado direito, confrontando com a fração dos imóveis nº80 casa base à casa 04 e servidão de uso comum a todas as unidades; 27,70m do lado esquerdo, confrontando com o lote 22. **DAS VAGAS DE GARAGEM:** O presente empreendimento possui 10 vagas de garagem para veículos de pequeno porte, denominadas de 01 a 10, todas medindo 2,30x4,50m, com direito de utilização de uma vaga a cada unidade. **ÁREA COMUM DE ACESSO AS VAGAS DENOMINADAS DE Nº 01 A 10 PARA VEÍCULOS DE**



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

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 79045 / Recibo: 130213 / Data da Certidão: 05/08/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.045

FICHA

01

VERSO

PEQUENO PORTE, que mede: 4,80m de frente para a Rua Padre Manoel da Nóbrega; 4,80m nos fundos, confrontando com a área de uso comum a todas as unidades; 11,50m do lado direito, confrontando com as vagas nº06 à 10; 11,50m do lado esquerdo, confrontando com as vagas nº1 à 05. Edificado no lote nº 24, quadra 41, medindo no seu todo: 15,00m de frente, para a Rua 15; 15,00m nos fundos, confrontando com o lote 25; 40,00 do lado direito com o lote 26; 40,00m do lado esquerdo com o lote 22; perfazendo uma área total de 600,00m². - **PROPRIETÁRIO:** MBC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº30.861.725/0001-35, com sede na Rua Rafael Buzarelo, s/nº lote 20 Qd 54, Laranjal, São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº2, matrícula nº58.804. Prot. nº 178.601. São Gonçalo, 06 de janeiro de 2023.-----
Aux. R.E.

R.01 - Prot.181.330 em 10/05/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MBC CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JUAN VICTOR SALES DE CARVALHO, nacionalidade brasileira, nascido em 07/06/1993, barbeiro, filho de: Marivalda Sales de Alvarenga e Nelio Cesar de Carvalho, e-mail: juansalles93@gmail.com, portador da Carteira de Identidade nº 298038803, expedida por DETRAN/RJ em 16/09/2022 e do CPF 064.270.327-20, solteiro, sem união estável, residente e domiciliada em R Capitão Geraldo, 39, Maria Paula em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 19/04/2023 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela - CCFGTS - SFH, 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:** R\$145.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$103.077,28, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$41.327,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União; R\$595,72, refere-se aos recursos próprios; e R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI - No valor de R\$2.945,45, pago em 05/05/2023 no Banco Itaú, através da



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

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 79045 / Recibo: 130213 / Data da Certidão: 05/08/2024.



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.045

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

guia 2040/2023.- BIB e consulta de informação nº 0174223051539031; CNIB: e7cb. 1db6. 776d. 5d0c. 3e00. 8f6f. 0daa. 9b12.dbab.4dcc consultados em 15/05/2023. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de maio de 2023.-----
SELO: EEMD18567FLI. Aux. R. E.

R.02 - Prot. 181.330 em 10/05/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** JUAN VICTOR SALES DE CARVALHO, 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.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$103.077,28. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 360. Taxa de Juros: - Nominal % a.a: 5,00 e Efetiva % a.a: 5,1161; Nominal % a.m: 0.4159 e Efetiva % a.m: 0.4167. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$553,34 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$16,65 = Total: R\$569,99. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 19/05/2023. 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 Fiduciária R\$103.077,28.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, 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. Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 22 de maio de 2023. SELO: EEMD18568SII. Aux. R. E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EP895-9PXSM-8XKMA-LM2C6>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 79045 / Recibo: 130213 / Data da Certidão: 05/08/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.045

FICHA

02

VERSO

Av.03 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 184.932 de 21/11/2023- Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas ao devedor **JUAN VICTOR SALES DE CARVALHO**, qualificado anteriormente, realizadas nos dias 04/01/2024, 14/03/2024, 22/03/2024 e 26/03/2024, conforme a certidão de notificação, registro nº **233259 e 233260**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 05/02/2024 e 26/03/2024. Dado o insucesso em proceder a notificação da requerida pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor ora mencionado, nos dias 02/05/2024, 03/05/2024 e 06/05/2024, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: www.registroimobiliario.org.br, nº412884, 412985 e 412986, edição/ano: 1352/2024, 1353/2024 e 1354/2024. **Emolumentos:** R\$ 536,91+ R\$ 107,38 (20%-F.E.T.J) + R\$ 26,84 (5%-FUNDPERJ) + R\$ 26,84 (5%-FUNPERJ) + R\$ 21,47 (6%-FUNARPEN) + R\$ 10,73 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$ 10,95 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$ 743,71. São Gonçalo, 01 de agosto de 2024. Eu, *[assinatura]*, Fernanda Chagas de Oliveira, escrevente, mat. 94/24243, digitei. E eu, *[assinatura]*, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079x', assino. SELO: EETZ49378KFP.....

Av.04 – Prot. 190.215 em 12/07/2024 – Na conformidade do documento datado de 11/07/2024, firmado pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** – Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, tendo em vista que **JUAN VICTOR SALES DE CARVALHO**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na CEF, através da Guia nº 3761/2024, no valor de R\$2.991,19(base de cálculo R\$147.190,47).- **Emolumentos:** R\$663,06 + R\$ 132,61 (20%-F.E.T.J) + R\$33,15 (5%-FUNDPERJ) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$26,52 (6%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$13,79 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$931,39. São



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

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 79045 / Recibo: 130213 / Data da Certidão: 05/08/2024.



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.045

FICHA

03

Gonçalo, 01 de agosto de 2024. Eu, Fernanda Chagas de Oliveira, Fernanda Chagas de Oliveira, escrevente, mat. 94/24243, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabelião, mat. 90/3079, assino. SELO: EETZ49379XCP.....

Av.05 – Prot. 190.215 em 12/07/2024 – De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 11/07/2024, procedo a averbação da **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.02. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. **Emolumentos:** R\$663,06+ R\$132,61 (20%-F.E.T.J) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$ 26,52 (6%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$13,79 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$ 931,39. São Gonçalo, 01 de agosto de 2024. Eu, Fernanda Chagas de Oliveira, Fernanda Chagas de Oliveira, escrevente, mat. 94/24243, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabelião, mat. 90/3079, assino. SELO: EETZ49380LXD.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EP895-9PXSM-8XKMA-LM2C6>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado