



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: 089649.2.0080603-80



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

CNM: 089649.2.0080603-80

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.603	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 165 apt. 102, na Rua Expedicionário Joel de Freitas, situado no loteamento denominado GRANJA SÃO JOSÉ, zona urbana do 2º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 301798002, Corresponde a fração ideal de 66,69 / 592,80 avos, medindo: 5,21m de frente e fundos, por 9,80m em ambos os lados, confrontando na frente com Área de uso exclusivo as unidades APT-101, APT-102, APT-103, APT-104, APT-105, que dá acesso a Rua Expedicionário Joel de Freitas, nos fundos com o Lote 14, do lado direito confrontando parte com Área de uso exclusivo as unidades APT-201, APT-202, APT-203, APT-204 e APT-205, que dá acesso a Rua Expedicionário Joel de Freitas, e parte com o APT-101 e do lado esquerdo com o APT-103. **ÁREA DE USO EXCLUSIVO AS UNIDADES APT-101, APT-102, APT-103, APT-104, APT-105** - Mede 6,65m de frente, confrontando com a Rua Expedicionário Joel de Freitas, nos fundos mede 2,20m, confrontando com o Lote 05, do lado direito mede 34,45m em 3 alinhamentos, sendo o 1º com 2,79m, confrontando com Área de uso exclusivo as unidades APT-201, APT-202, APT-203, APT-204 e APT-205, que dá acesso a Rua Expedicionário Joel de Freitas, o 2º com 4,45m, confrontando com o APT-101 e o 3º com 27,21m, confrontando com APT-101, APT-102, APT-103, APT-104, APT-105 e do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o Lote 16. Edificado no lote 15 da quadra 06, que mede: 12,00m de frente, confrontando com a referida rua; 12,00m nos fundos, confrontando com o lote 05; por 30,00m do lado direito, confrontando com o lote 14 e 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 16, com a área de 360,00m². **PROPRIETÁRIO:** MAJU SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Anizio Pereira Rodrigues, nº222, apto 102, Marambaia, inscrita no CNPJ sob o nº 52.693.537/0001-88. **Registro Anterior:** Lo.2, matrícula nº 44.825. prot. (186.544). São Gonçalo, 27 de fevereiro de 2024. Esc.

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4SML-9776U>



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: 089649.2.0080603-80

CNM: 089649.2.0080603-80

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

80.603

FICHA

01

VERSO

R.01 – Prot. 188.400 em 09/05/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MAJU SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** EMELLY EDUARDA FERNANDES SANTANA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 30/03/2005, cabeleireiro(a), filho de: Daiana de Souza Fernandes e Carlos Eduardo Santana, e-mail: emellyeduarda@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 25.857.206-4, expedida por DETRAN/RJ em 30/03/2023 e do CPF 197.361.177-58, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em R Expedicionário Joel De Freitas, 165, Ap 108, Coelho em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 29/05/2024 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, carta de credito individual CCFGTS/Programa minha casa, minha vida, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, 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\$160.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$105.379,43, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$8.097,57 refere-se aos recursos próprios; R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$46.523,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 3073/2024 no valor de R\$3.247,38. BIB e consulta de informação nº 0174224060605592; e CNIB-Código: e623.3bfd.df29.3d11.9e4b.35eb.018b.6755.c878.3848, consultados em 06/06/2024. Custas na forma da Lei. Eu, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 14 de junho de 2024. SELO: EETD42283KLF.

R.02 – Prot. 188.400 em 09/05/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/ FIDUCIANTE:** EMELLY EDUARDA FERNANDES SANTANA, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA 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:**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4SML-9776U>

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: 089649.2.0080603-80



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

CNM: 089649.2.0080603-80

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

80.603

FICHA

02

Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$105.379,43. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 360. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 4.7500 – Efetiva: 4.8547. Nominal e Efetiva (a.m.): 0.3958. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$549,70 + Seguros: R\$20,29 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$569,99. Vencimento do 1º encargo mensal: 25/06/2024. 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\$159.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores/Fiduciários, alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. 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. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária dos adquirentes. Custas na forma da Lei. Eu, [assinatura], Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, [assinatura], Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 14 de junho de 2024. SELO: EETD42284HAN.

Av.03 – Prot. 193.356 de 26/11/2024 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita a devedora **EMELLY EDUARDA FERNANDES SANTANA**, qualificada anteriormente, realizada no dia 18/12/2024, conforme a certidão de notificação, registro nº **238254**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 18/12/2024. 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 08/01/2025, 09/01/2025 e 10/01/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 570681, 570682 e 570683, edição/ano: 1526/2025, 1527/2025 e 1528/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2025. Eu, [assinatura], Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, [assinatura], Rodrigo Marins Bossan, substituto,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4SML-9776U>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

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: 089649.2.0080603-80

CNM: 089649.2.0080603-80

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.603	02

Mat. 94/5845, assino. SELO: EEWM38036GYR-----

Av.04 - Prot. 198917 de 16/09/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita a devedora EMELLY EDUARDA FERNANDES SANTANA, qualificada anteriormente, realizada no dia 01/11/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº241349, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 01/11/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/12/2025. SELO: EFAU 59723 UXB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 198917 em 16/09/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o Av. 04, procedo o **CANCELAMENTO** da averbação objeto do Av. 03. Custas na Forma da Lei. São Gonçalo, 15/12/2025. SELO: EFAU 59724 TUJ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845 - - - - -

Av.06 - Prot. 201.252 em 26/01/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/01/2026, 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

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4SML-9776U>

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

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: 089649.2.0080603-80



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

CNM: 089649.2.0080603-80

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
80.603

FICHA
03

vista que a fiduciante **EMELLY EDUARDA FERNANDES SANTANA**, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 **3660/2025**, no valor de **R\$ 3.251,85** em 11/08/2025 (base de cálculo R\$ 160.120,55). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23/02/2026. SELO: EFBU 84953 LVV. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 – Prot. 201.252 em 26/01/2026 – **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.06** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, anteriormente qualificada, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23/02/2026. SELO: EFBU 84954 MVD. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.08 – **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP** – Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal – CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua Expedicionario Joel de Freitas, nº 165 – Apartamento 102, nesta cidade, CEP: 24740-480**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 23/02/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: [https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4\\$ML-9776U](https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4$ML-9776U)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 089649.2.0080603-80

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 recaim 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 23/02/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
5% Fundperj:	R\$6,20
5% Funperj:	R\$6,20
4% Funarpen:	R\$7,44
2% PMCMV:	R\$2,48
Total:	R\$177,06
Selo usado:	EFBU 84955 TXT



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRSFZ-GFH2Z-G4SML-9776U>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

