



Valide aqui  
este documento

## Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49098 / CNM: 093393.2.0049098-88 / Recibo: 126349 / Data da Certidão: 27/06/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 49098**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.- Buscas dadas por Alexandre de Medeiros Serra. Rio de Janeiro, São Gonçalo, 27 de junho de 2025.-

Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Is: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEYJ 80715 DWT**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMWTG-7F9CR-PM75G-HQS5Y>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)





Valide aqui  
este documento

## Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49098 / CNM: 093393.2.0049098-88 / Recibo: 126349 / Data da Certidão: 27/06/2025.

093393.2.0049098-88

### REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

49.098

FICHA

01

**IMÓVEL:** Travessa Caubi, fração ideal de 0,001947, que corresponderá ao **apto 503, bloco 06**, do empreendimento **RESIDENCIAL COMPLETO GUANABARA**, Bairro Neves, em Zona Urbana, 4º Distrito, deste município. **Das vagas e áreas de estacionamento:** as vagas de estacionamento, todas localizadas no térreo e descobertas, no total de 296, são numeradas de 01 a 296 administrativamente, sendo 15 destinadas a PCD, que são dos apartamentos 110, 113 e 114 dos blocos 02, 04, 05 e 07; e 108, 111, 112 do bloco 06. **Todos os apartamentos terão direito a 01 (uma) vaga, de uso indistinto, com exceção dos apartamentos:** 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 do bloco 1, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 407, 408, 409, 410, 411, 104, 112 do bloco 02; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 405, 406, 407, 408, 409, 410 do bloco 03; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 103, 104, 105, 106, 109, 111, 112, 116 do bloco 04; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 101, 102, 103, 104, 112, 116 do bloco 05; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 102, 103, 104, 107, 109, 110, 114 do bloco 06; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 101, 102, 103, 104, 112, 116 do bloco 07. **Cujo terreno designado pelo lote 2-N, no seu todo mede:** de frente 19,06m, confrontando com a Travessa Caubi; de fundos com 150,26m, confrontando com o lote 02-I, do lado direito com 300,86m, em 03 alinhamentos, o 1º com 122,83m, o 2º com 42,03m, e o 3º com 136,00m, todos confrontando com o lote nº 2-O, do lado esquerdo com 656,46m, em 14 alinhamentos, o 1º com 24,32m, o 2º com 69,96m, o 3º com 14,28m, o 4º com 67,03m, o 5º com 98,45m, o 6º com 54,42m, o 7º com 8,83m, o 8º com 50,94m, o 9º com 73,86m, o 10º com 12,67m, o 11º em curva com 35,54m, o 12º com 62,96m, o 13º com 59,90m, e o 14º com 23,30m, os alinhamentos 1º ao 7º, confrontando com AZCO NOBEL COATING LTDA, os alinhamentos 8º ao 12º, confrontando com a BR 101, e os alinhamentos 13º e 14º, confrontando com o lote 2-L; perfazendo uma área total de 47.721,67m².- **PROPRIETÁRIA:** CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, com sede na Buenos Aires, nº 48A, grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ nº 14.055.022/0001-63.- **REGISTRO ANTERIOR:** R:01 (memorial de incorporação), AV:02 (regime de afetação), AV:03 (enquadramento casa verde e amarela), Matrícula 48.089, Livro 02; Matrículas 36.192, 45.309 e 46.257 (AV:01 - restrição ao uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso, AV:02 - desmembramento e AV:03 - remembramento), Matrícula 47.082 (desmembramento), e finalmente Matrícula 47.085 (desmembramento), todas deste registro.- São Gonçalo, 15 de setembro de 2021.-

EU André do Amaral Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco Carlos Pereira da Rosa

CONTINUA NO VERSO.

André do Amaral Queiroz  
Aut. Cartório  
Matrícula: 94/14000

Francisco Carlos Pereira da Rosa  
Escrivente Substituto  
Matrícula: 94/14000



Valide aqui  
este documento

## Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49098 / CNM: 093393.2.0049098-88 / Recibo: 126349 / Data da Certidão: 27/06/2025.

093393.2.0049098-88

### REGISTRO GERAL

NÚMERO

49.098

FICHA

01Vº

AV:01 - **ÔNUS HIPOTECÁRIO** - Certifico e dou fê, que por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 03.05.2021, registrado sob o nº R:06/Matrícula 48.089, Livro 02, em 05.07.2021, deste registro, foi o imóvel, juntamente com outros, hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal.- São Gonçalo, 15 de setembro de 2021.-

Eu André de Amorim Vasques digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco Carlos Pereira da Rosa

AV:02 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 125.030 de 06.09.2021.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 05.07.2021, nº 1.7877.0113212-0, que fica arquivado, a Caixa de Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:06 (Matrícula 48.089, livro 02), tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 15 de setembro de 2021.- **SELO: EDUN99807-VGP.-**

Eu André de Amorim Vasques digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco Carlos Pereira da Rosa

R:03 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 125.030, de 06.09.2021.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 05.07.2021, nº 1.7877.0113212-0, que fica arquivado, **REGINA FELIPE DO Ó**, brasileiro(a), nascido(a) em 29.06.1969, feirante, CNH nº 04408810478 por Detran/rj em 14.02.2020 e CPF nº 009.323.437-67, solteiro(a), não convivente em união estável, residente(s) e domiciliado(a/s) na Rua. Dr Paulo Cesar, nº 87, Ap. 1603 Bl. 03, Santa Rosa em Niterói/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 151.000,00 pago da seguinte forma: R\$ 135.900,00, financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 15.100,00, com recursos próprios, R\$ 0,00, recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 0,00, desconto/complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO, adquiriu da CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada (BIB nº 01748.21.09.14.28.527), o imóvel objeto desta matrícula.- **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**, inscrita no CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132D, Vila Olímpia, São Paulo. **INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. O **ITBI** foi pago pela guia nº 4000/2021, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 151.000,00, atribuído pelo Poder Público.- São Gonçalo, 15 de setembro de 2021.- **SELO: EDUN99808-GHB.-**

Eu André de Amorim Vasques digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco Carlos Pereira da Rosa

CONTINUA NA FICHA 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NMWTG-7F9CR-PM75G-HQS5Y>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

**Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ**

## Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: [contato@2oficiosq.com.br](mailto:contato@2oficiosq.com.br)

Telephone: (21)97188-1744

# CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49098 / CNM: 093393.2.0049098-88 / Recibo: 126349 / Data da Certidão: 27/06/2025.

093393.2.0049098-88

## REGISTRO GERAL

NÚMERO

49.098

FICHA

02

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

R:04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 125.030, de 06.09.2021.- Pelo mesmo instrumento particular supra, com caráter de escritura pública, que fica arquivado, **REGINA FELIPE DO Ó**, já qualificado(a/s), deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no setor bancário sul, quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 135.900,00, para pagamento no prazo de 305 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.281,06 (com encargos), calculadas pelo sistema de amortização: SAC, à taxa nominal de juros de 6,2574%a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 6,4400% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.08.2021.- Reajuste dos encargos: de acordo com o item 8. - Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação.- Que em virtude da garantia fiduciária, os devedores fiduciantes, transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo eles devedores fiduciantes com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e está com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 151.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 15 de setembro de 2021.- **SELO: EDUN99809-HUY.**-

Eu MD digitei, e eu, Autorizado subscrevo

André do Amaral Queiroz  
Aux. Cartório  
Matrícula 94/2230

Francisco Carlos Pereira da Rosa  
Escrevente Substituto  
Matricula: 94/14000

AV:05 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 133.298, de 08.04.2024 - Por certidão comprobatória de averbação nº 083/2024, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 12.03.2024, em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 8673/2020, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do apto 503, bloco 06, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 300, objeto desta matrícula, inscrito na PMSG sob o nº 854801410, com 41,53 de área privativa edificada, e 53,27 de área averbada. **SELO: EERU46535-XAJ**, devidamente replicado da Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data.- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu André do Amaral Pinheiro digitei, e eu, Autorizado subscrevo

André do Amaral Soares  
Auxiliar de Cartório  
Matrícula 9472230

*Tyrons Gomes*  
Tribunho Titular  
Mar 06/2166

AV:06 - **HABITE-SE** - Prot. 133.298, de 08.04.2024 - Por Carta de Habite-se nº 0072/MFO/2023, passada pela secretaria municipal de desenvolvimento urbano, subsecretaria de urbanismo, processo nº 8673/2020, emitida em 29.06.2023, instruídas de requerimento que fica arquivado, averba-se o **HABITE-SE dos imóveis situados no lote 02-N, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 300, com 500 unidades, 7 blocos, 296 vagas**, declarando que de acordo com as informações constantes do processo citado acima, que os imóveis estão concluídos e podem ser utilizados/ocupados. **SELO: EERU46536-PTW**, Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data. - São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu André de Araújo Vasconcelos digitei, e eu, Autorizado subscrevo.

Andreu de Arce i Quirós  
Auxiliant d'Artóric

*Typhlocyba* *Gomes*  
*Tabernaclular*

"CONTINUA NO VERSO"



Valide aqui  
este documento

## Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49098 / CNM: 093393.2.0049098-88 / Recibo: 126349 / Data da Certidão: 27/06/2025.

093393.2.0049098-88

### REGISTRO GERAL

NUMERO

49.098

FICHA

02Vº

AV:07 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 133.299, de 08.04.2024 - Averb-se na presente matrícula que o instrumento particular de **convenção de condomínio**, firmado em 13.03.2024, do "**Condomínio Residencial Completo Guanabara**", situado na Rua Barão de São Gonçalo, constituído por 7 blocos, totalizando 500 unidades, foi registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 492, Livro 03-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 30 de abril de 2024. - **SELO: EESG96072-KZN.-**

Eu \_\_\_\_\_ digitei, e eu, Autorizado subscrevo \_\_\_\_\_

Alexandre de Medeiros Serra  
Escritor  
Matrícula 94/2230

Tyrone Gomes  
Tabelião Titular  
Mat 06/2165

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 135.370, de 17.10.2024.- Por requerimento da credora de 15.10.24, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 237800, e protocolo nº 289049, de 23.10.24 e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 618970, publicado em 20.03.25, 618971, publicado em 21.03.25 e 618972, publicado em 24.03.25, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **REGINA FELIPE DO O**, já qualificado(a/s), no contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(a) mesmo(a) não compareceu ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no § 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 15 de maio de 2025.- **SELO: EEXT38079-XHR.**

Eu \_\_\_\_\_ digitei, e eu, Autorizado subscrevo \_\_\_\_\_

Alexandre de Medeiros Serra  
Escritor  
Matrícula 94/20474

Ednardo Costa da Silva  
Substituto  
Matrícula 94/7328

AV:09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 137.742, de 09.06.2025.- Por requerimento firmado em 19.05.2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 2235/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **REGINA FELIPE DO O**, já qualificado(a/s), (BIB negativo(s) nº(s) 01748.25.06.24.58.341), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- São Gonçalo, 26 de junho de 2025.- **SELO: EEYJ80623-IUY.** - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escritor, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-