



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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.

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

EEUF 85908 QIS

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/NV2XL-B7KXG-K46VU-HUBR3>



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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.152

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal 0,001905848, que corresponderá ao Aptº102 - Bloco 07, 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

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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.152

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 154.439 em 14/03/2018 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 02/01/2018, citado no parágrafo primeiro (1.7), 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: ECLW18090OWQ**
Aux. R.E.

R.02 - Prot. nº 154.439 em 14/03/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** JOSE MIRANDA JUNIOR, brasileiro, nascido em 13/06/1982, electricista, portador da CNH nº 03955876869 expedida pelo DETRAN/RJ em 26/02/2016 e CPF nº 057.220.577-54, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e s/m MICHELE BANDEIRA DE OLIVEIRA MIRANDA, brasileira, nascida em 26/07/1978, do lar, portadora da identidade nº 121709059 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 03/09/2009 e CPF nº 085.115.797-10, residentes em Travessa Pereira Ribeiro, 78, quadr D, Zé Garoto/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 02/01/2018 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 utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, 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.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NV2XL-B7KXG-K46VU-HUBR3>

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 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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.152

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Satisfeito da seguinte forma: R\$ 100.959,09, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$40.131,08, refere-se aos recursos próprios; R\$1.848,83, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$14.061,00 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 375/2018.- BIB e Consulta de informação nº 0174218032123569 e CNIB - Código: 7058.C184.CE4B.C943.FC7B.B96A.3B57.C2A3.52FD.D54C, consultados em 03/11/2017. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de Março de 2018.-SELO: ECLW18091HSG

Aux.

R.E.

R.03 - Prot. nº 153.439 em 14/03/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES:** JOSE MIRANDA JUNIOR e s/m MICHELE BANDEIRA DE OLIVEIRA MIRANDA, qualificados anteriormente. **CREDORA 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\$100.959,09. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 31. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 5,00 e Efetiva: 5,1161. Encargos no período de amortização: Prestação (a + j): R\$541,96 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguro: R\$23,07 = Total: R\$565,03. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 24/01/2018. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NV2XL-B7KXG-K46VU-HUBR3>

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 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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.152

FICHA

02

VERSO

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 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: ECLW18092KJS.- Aux. 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 PRINCIPAL: 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 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. R.E. SELO:ECYN68161DYO.



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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.152

FICHA

03

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Av.05- Prot. 169.898 em 17/06/2021 - Por petição firmada em 16/12/2020, procede 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. R.E.

SELO: EDWS80776AXB.-

Av.06 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** - Prot. 185.429 de 14/12/2023 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se os resultados das diligências feita ao devedor **JOSE MIRANDA JUNIOR e MICHELE BANDEIRA DE OLIVEIRA MIRANDA**, qualificado anteriormente, realizadas nos dias 27/02/2024, 04/03/2024, 14/03/2024, 25/03/2024, 26/03/2024 e 22/04/2024, conforme a certidão de notificação, registros nº233766 e 233767, expedidas pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 26/03/2024, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. **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 (4%-FUNARPEN) + R\$ 10,73 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$10,95 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$743,71. São Gonçalo, 23 de agosto de 2024. Eu, , Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, , Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUF85477AGL.

Av.07 - Prot. 190.719 em 02/08/2024 - Na conformidade do documento datado de 25/07/2024, firmado pela **CAIXA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NV2XL-B7KXG-K46VU-HUBR3>

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: 71152 / Recibo: 131018 / Data da Certidão: 27/08/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.152

FICHA

03

VERSO

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 **JOSE MIRANDA JUNIOR e MICHELE BANDEIRA DE OLIVEIRA MIRANDA**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CEF, através da Guia nº 4262/2024, no valor de R\$3.304,94(base de cálculo R\$162.877,77).- **Emolumentos:** R\$663,06 + R\$ 132,61 (20%-F.E.T.J) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$39,78 (6%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$13,79 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$931,39. São Gonçalo, 23 de agosto de 2024. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUF85480AJN.....

Av.08 – Prot. 190.719 em 02/08/2024 – De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 25/07/2024, procedo a averbação da **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.03. 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\$ 39,78 (6%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$13,79 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$ 931,39. São Gonçalo, 23 de agosto de 2024. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUF85481XLT.....