



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: 089649.2.0071650-70



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.650

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 262 Casa 07, na Rua Jose Serrado, com a inscrição municipal nº 826111007, com a área construída de 34,09m², situado no loteamento JARDIM BOM RETIRO, 3º distrito deste município, em zona urbana, com sua área de utilização exclusiva que mede: 6,26 metros de largura de frente, para a Área de Uso Comum a todos os imóveis que da acesso a Rua José Serrado; 6,26 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 04; 5,40 metros de largura do lado direito, confrontando com Área Pertencente ao nº 262 casa; 5,40 metros de lado esquerdo onde confronta com 07 o prédio de nº 262 casa 08 e também uma Área Pertencente que mede: 3,20 metros de largura de frente, para a Área de Uso Comum a todos os imóveis que da acesso a Rua José Serrado; 3,20 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 04; 5,40 metros de largura do lado direito, com a Área Pertencente ao nº 262 casa 06; 5,40 metros de lado esquerdo onde confronta com o prédio de nº 262 casa 08; com a fração ideal de 69,45/600,00 avos, e seu respectivo lote de terreno no.05 da quadra 99, que mede no seu todo: 15,00m de frente para Rua 30; 15,00m na linha dos fundos onde confronta com o lote 24; 40,00m pelo lado direito onde confronta com o lote 06; e 40,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 04, com a área de 600,00m². **ÁREA DE USO COMUM** - com sua área de utilização que mede: 4,20 metros de largura de frente, para a Rua José Serrado; 2,30 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 24; 41,97 metros de largura do lado direito em cinco (05) alinhamentos; sendo o primeiro com 29,17 metros, o segundo com 0,47 metros, o terceiro com 9,59 metros, o quarto com 1,50 metros e o quinto com 1,24 metros confrontando no primeiro alinhamento com os prédios nº 262 casa Base, casa 01 e casa 02 e com as Área pertencentes aos nº 262 casa Base, casa 01 e casa 02, no segundo alinhamentos com o prédio parte do nº 262 casa 02, no terceiro alinhamento com a Área pertencente ao nº 262 casa 03 e com o prédio nº 262 casa 03, no quarto e quinto alinhamento com o prédio nº 262 casa 03; 46,64 metros de lado esquerdo em cinco (09) alinhamentos; sendo o primeiro com 29,17 metros, o segundo com 0,47 metros, o terceiro com 3,40 metros, o quarto com 1,37 metros, o quinto com 0,80 metros, o sexto com 2,00 metros, o sétimo com 0,80 metros, o oitavo com 1,20 metros e o nono com 7,43 metros, confrontando no primeiro alinhamento com os prédios nº 262 casa 06, casa 07 e casa 08 e com as Área pertencentes aos nº 262 casa 06, casa 07 e casa 08, no segundo alinhamentos com o prédio parte do nº 262 casa 07, no terceiro alinhamento com a Área pertencente ao nº 262

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7C5J-SLDMT-VDJ48-94YGJ>

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: 089649.2.0071650-70

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
71.650	01
	VERSO

casa 06, no quarto com o prédio nº 262 casa 04, o quinto, sexto e sétimo com a Escada de Uso Exclusivo do nº 262 Casa 04 e o oitavo e nono alinhamentos com o prédio nº 262 casa 04.- **PROPRIETÁRIO:** FORTEM EMPREENDIMENTOS - EIRELI, com sede na Avenida Professor João Brasil, nº 189 – Bloco 01, Aptº 1.204, Fonseca, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 20.467.355/0001-00.- **REGISTRO ANTERIOR:** Lo.2, matrícula no.56.542. Prot.no.156.316.- São Gonçalo, 16 de Agosto de 2018.-Aux. R.E.

R.01 - Prot.158.793 em 27/12/2018.- **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** FORTEM EMPREENDIMENTOS EIRELI, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** UBIRATAN GARCEZ JUNIOR, nacionalidade brasileira, nascido em 29/04/1985, motorista, portador da carteira de identidade nº 20.403.066-2, expedida pela secretaria de Estado de Segurança Pública (DETRAN/RJ) em 20/08/2003 e do CPF 116.944.267-69, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e sua cōnjuge KAMILA CHAVES GARCEZ, nacionalidade brasileira, nascida em 16/09/1985, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº 20.027.345-6, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil (DETRAN/RJ) em 24/09/2008 e do CPF 107.814.507-56, residentes e domiciliados na Rua Clovis Bevilacqua, 270, Casa 2, Barro Vermelho em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 21/12/2018 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Credito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS/PMCMV – 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\$ 150.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$109.500,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 0,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 25.000,00, refere-se aos recursos próprios e R\$ 15.500,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI - No valor de R\$ 3.034,42, pago

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7C5J-SLDMT-VDJ48-94YGJ>

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

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: 089649.2.0071650-70



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.650

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

através da guia 5829/2018 no banco CEF em 27/12/2018.- BIB e consulta de informação nº 0174219011652303; CNIB nº b02c.5º5f.5f23.3827.a0a4.0776.ed7e.bad1.9ea7.2f4f consultados em 16/01/2019.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 16 de janeiro de 2019. SELO: ECUZ15031EVM.-...- Aux. R. E.

R.02 - Prot.158.793 em 27/12/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTES:** UBIRATAN GARCEZ JUNIOR e sua cõnjuge KAMILA CHAVES GARCEZ, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, 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:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 109.500,00. Sistema de Amortização: Tabela Price. Prazo Total (meses): 360. Taxa de Juros % a.a – Sem Desconto: Nominal: 8.16 e Efetiva: 8.4722. Com Desconto: Nominal: Não se aplica. Efetiva: Não se aplica. Redutor 0,5%: Nominal: 7.66 e Efetiva: 7.9347. Taxa de Juros contratada: Nominal: 7.6600 e Efetiva: 7.9347. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 777,67 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 + Seguros: R\$ 23,54 = Total: R\$ 826,21. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 21/01/2019. 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\$ 150.000,00.** 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. Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 16 de janeiro de 2019. SELO: ECUZ15032ETQ.-...- Aux. R. E.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7C5J-SLDMT-VDJ48-94YGJ>

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: 089649.2.0071650-70

CNM: 089649.2.0071650-70



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
71.650

FICHA
02-V

Av.3 – Prot. 197993 em 29/07/2025 – **INTIMAÇÃO** – Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores UBIRATAN GARCEZ JUNIOR e sua mulher KAMILA CHAVES GARCEZ, realizada no dia 31/07/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **240889**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 31/07/2025. 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 09/09/2025, 10/09/2025 e 11/09/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 756285, 756286 e 756287, edição/ano: 1693/2025, 1694/2025 e 1695/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/10/2025. SELO: EEZS 44721 ZUZ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 – Prot. 200182 em 26/11/2025 – **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 25/11/2025, 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 os fiduciários UBIRATAN GARCEZ JUNIOR e seu cônjuge KAMILA CHAVEZ GARCEZ, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão – “ITBI”, pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **5987/2025**, no valor de **R\$ 3.213,30** em 19/11/2025 (base de cálculo R\$ 158.192,90). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/12/2025. SELO: EFAN 66021 VLN. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 – Prot. 200182 em 26/11/2025 – **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/12/2025. SELO: EFAN 66022 UVV. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7C5J-SLDMT-VDJ48-94YGJ>



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: 089649.2.0071650-70

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 02/12/2025. 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:	EFAN 66023 YNC



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z7C5J-SLDMT-VDJ48-94YGJ>