



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



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

CNM: 089649.2.0068637-88

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

68.637

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 323 casa-06, na rua da Liberdade, situado no loteamento CHACRINHA VALE DO SUL, no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, inscrição municipal nº852972006, com a área de 69,56 m², que mede: 3,80 metros de largura de frente, para a área de uso comum aos imóveis nº 323 casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e casa 11 que leva a Rua Da Liberdade; 3,80 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 190; 10,65 metros de lado direito onde confronta com o terreno do nº 323 casa 05; 10,65 metros de lado esquerdo onde confronta com a área de uso comum aos imóveis nº 323 casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e casa 11 que leva a Rua Da Liberdade; com a fração ideal de 80,05 / 1.025,00 avos. - **ÁREA DE USO COMUM:** que mede: 3,75 metros de largura de frente, para a Rua Da Liberdade; 7,35 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 191; 79,90 metros de lado direito em sete (07) alinhamentos, sendo o primeiro com 17,10 metros, o segundo com 0,60 centímetros, o terceiro com 18,65 metros, o quarto com 10,65 metros, o quinto com 3,60 metros, o sexto com 18,65 metros e o sétimo com 10,65 metros; confrontando no primeiro e no segundo alinhamentos com o terreno do nº 323 casa 01, no terceiro alinhamento confronta com os terrenos dos nº 323 casa 02, nº 323 casa 03, nº 323 casa 04, nº 323 casa 05 e nº 323 casa 06; no quarto alinhamento confronta com o terreno do nº 323 casa 06; o quinto alinhamento confronta com o lote 190; o sexto alinhamento confronta com os terrenos dos nº 323 casa 07, nº 323 casa 08, nº 323 casa 09, nº 323 casa 10 e nº 323 casa 11; e o sétimo alinhamento confronta com o terreno do nº 323 casa 11; 51,00 metros de lado esquerdo onde confronta com terras de terceiros, cujo a área será diluída proporcionalmente a essas mesmas unidades residenciais. - Edificado no lote de terreno nº 192 da quadra 09, que mede no seu todo: 15,00m de frente para a Rua "C"; 26,00m nos fundos com lote 193 e com parte do lote 191; 50,00m pelo lado direito com o lote 190; e 51,00m do lado esquerdo com terras de terceiros, com área de 1.025,00m². - **PROPRIETÁRIO:** X STAR BRAZIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -ME, com sede na Rodovia Tanguá, nº10.650 - RJ 116, KM 10,6, Agro Brasil, Cachoeiras de Macacu/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 11.814.566/0001-73. - **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 67.014 - Protocolo: 145.881. - São Gonçalo, 06 de março de 2017. - Aux. *[Assinatura]* R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV97Y-BPWVT-24GYW-K7FNP>



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: 089649.2.0068637-88

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

68.637

FICHA

01

VERSO

R.01 – Prot. 159.514 em 01/03/2019 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** X STAR BRAZIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** LEANDRO DA SILVA FERREIRA, brasileiro, nascido em 19/01/1977, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, portador da CNH nº 05828151590 expedida por DETRAN/RJ em 28/08/2018 e CPF nº 054.059.877-19, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e s/m JULIANA DE OLIVEIRA GONZAGA FERREIRA, brasileira, nascida em 03/06/1989, vendedora, portadora da identidade nº 263698185 expedida por DETRAN/RJ em 05/11/2007 e CPF nº 140.942.347-64, residentes e domiciliados na Praça Osvaldo Xavier, lote 30, Rio do Ouro, SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 15/02/2019 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação – Carta de crédito individual FGTS/Programa minha casa minha vida – CCFGTS/PMCMV – SFH com utilização do FGTS do(s) devedor(ES), 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\$162.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$19.000,00 refere-se aos recursos próprios; R\$129.600,00 refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$13.400,00 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$0,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União (complemento). OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 612/2019 no valor de R\$3.275,90 pago no Banco Santander em 28/02/2019. BJB e consulta de informação nºs 0174219031517726 e CNIB-Código: ae69.dfac.d492.ff4d.edaa.5e93.2ede.ee7b.4°12.9f4b, consultados em 01/03/2019. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de Março de 2019. Aux. R.E. SELO: ECXG09649PSD.-

R.02 – Prot. 159.514 em 01/03/2019 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DEVEDORES/FIDUCIÁRIOS:** LEANDRO DA SILVA FERREIRA e s/m JULIANA DE OLIVEIRA GONZAGA FERREIRA, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV97Y-BPWVT-24GYW-K7FNP>

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

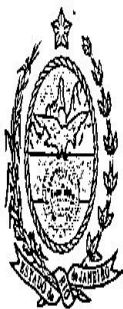
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

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



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0068637-88

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

68.637

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$129.600,00. Sistema de Amortização: Tabela Price – Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa de Juros % (a.a): *Sem desconto:* Nominal – 8,16 – Efetiva – 8,4722; *Redutor 0,5% FGTS* – Nominal: 7,66 – Efetiva: 7,9347. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 7,6600 – Efetiva: 7,9347. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$920,42 + Seguros: R\$47,27 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$992,69. Vencimento do 1º encargo mensal: 15/03/2019. Concorde 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\$162.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante, aliena 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 do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de Março de 2019. SELO: ECXG09650MIA.- Aux. R.E.

Av.03 – Prot.165.115 em 16/04/2020 – Por petição firmada em 26/11/2020, procedo a anotação da convenção do **CONDOMÍNIO PLAZA I MARAMBAIA**, devidamente registrado no Lxº 3 – Matrícula 540, conforme documentos aqui apresentados.- OBS: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$3,51, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$1,74, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$0,70 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 10 de junho de 2021. SELO: EDVI48242UGR. Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV97Y-BPWVT-24GYW-K7FNP>

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



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: 089649.2.0068637-88

REGISTRO GERAL

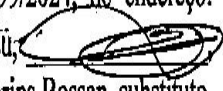
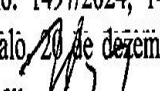
68.637

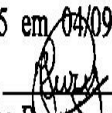
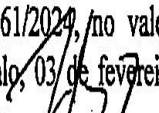
02

MATRICULA

FICHA

verso

Av.04 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 192.400 de 11/10/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas aos devedores **LEANDRO DA SILVA FERREIRA e JULIANA DE OLIVEIRA GONZAGA FERREIRA**, qualificados anteriormente, realizada nos dias 23/10/2024, 29/10/2024 e 30/10/2024, conforme a certidão de notificação, registro nº **237713**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 30/10/2024. 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 dos devedores ora mencionados os editais publicados nos dias 26/11/2024, 27/11/2024 e 28/11/2024, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 546359, 546360 e 546361, edição/ano: 1497/2024, 1498/2024 e 1499/2024, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20 de dezembro de 2024. Eu, , Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, , Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEVY52381WWN-----

Av.05 – Prot. 194.252 em 06/01/2025 – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/12/2024, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 **LEANDRO DA SILVA FERREIRA e JULIANA DE OLIVEIRA GONZAGA FERREIRA**, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação registrada no Av.04, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, através da Guia nº 4361/2024, no valor de R\$3.410,55 em 04/09/2024 (base de cálculo R\$168.158,46). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de fevereiro de 2025. Eu, , Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, , Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV97Y-BPWVT-24GYW-K7FNP>

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



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

CNM: 089649.2.0068637-88

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
68.637	03

assino. SELO: EEWM37916HTI.....

Av.06 – Prot. 194.252 em 06/01/2025 – Em virtude da averbação Av.05 de **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro **R.02** de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de fevereiro de 2025. Eu, Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, matr. 94/25128, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEWM37917XQK.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV97Y-BPWVT-24GYW-K7FNP>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

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 05/02/2025. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$102,61
20% FETJ:	R\$20,52
5% Fundperj:	R\$5,13
5% Funperj:	R\$5,13
4% Funarpen:	R\$6,15
2% PMCMV:	R\$2,05
Total:	R\$146,44
Selo usado:	EEWM/38039 ZZG



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TV97Y-BPWVT-24GYW-K7FNP>