



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.865

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 408, do BLOCO 01, do Condomínio Residencial Multifamiliar "RESIDENCIAL DI CAVALCANTI", situado na Rua Dalva Raposo, Maria Paula, GLEBA RIC**, em zona urbana, no 2º Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de **0,00321624** do terreno onde assenta o edifício, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 100,75m de frente, confrontando com a Rua Dalva Raposo; aos fundos com 126,15m, confrontando com a Gleba RIF; no lado direito com 131,24m, em três alinhamentos, o primeiro com 30,61m, o segundo com 36,71m e o terceiro com 63,92m, nos alinhamentos primeiro e segundo, confrontando com a Gleba RIB e no terceiro confrontando com a Gleba RIG; no lado esquerdo com 108,81m, em três alinhamentos, o primeiro com 42,45m o segundo com 11,24m, o terceiro com 55,12m, no primeiro alinhamento confrontando com a Gleba RID e Gleba RIE, nos alinhamentos segundo e terceiro confrontando com a Gleba RIE, perfazendo uma área total de 11.397,39m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 854.327-000.**
PROPRIETÁRIO(S): CAC RESIDENCIAL DI CAVALCANTI INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.013.661/0001-48, com sede na Estrada Velha de Maricá, nº 1.058, Maria Paula, em Niterói/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.276 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 17 de novembro de 2020. Eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino.

Av. 01 – **AVERBAÇÃO DE OBRA PROJETADA** - Prot. 28.694 de 27.10.2020 - Procede à presente averbação, nos termos do art. 661, § 2º, da Consolidação Normativa da CGJ/RJ, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. São Gonçalo, 17 de novembro de 2020. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDNK 29803 SXP. EMOLUMENTOS:** R\$105,64 + R\$21,12 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,28 (5%-FUNPERJ) + R\$5,28 (5%-FUNPERJ) + R\$4,22 (4%-FUNARPEN) + R\$2,11 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,15 (ISS) + R\$31,50 (PRENOTAÇÃO) = R\$177,30.

Av. 02 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 28.694 de 27.10.2020 - Por requerimento de 13.09.2019, a CAC RESIDENCIAL DI CAVALCANTI INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, autorizou esta averbação para constar que a incorporação imobiliária do R.04 da matrícula nº 12.276 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **"RESIDENCIAL DI CAVALCANTI"**, foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. São Gonçalo, 17 de novembro de 2020. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDNK 29804 OCZ. EMOLUMENTOS:** R\$105,64 + R\$21,12 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,28 (5%-FUNPERJ) + R\$5,28 (5%-FUNPERJ) + R\$4,22 (4%-FUNARPEN) + R\$2,11 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,15 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$145,80.

Av. 03 – **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Prot. 28.694 de 27.10.2020 - Procede-se à presente averbação nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$9.430.717,23, conforme o R.07 da

Continua no verso





Valide aqui
este documento

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.865

FICHA

01v

matrícula nº 12.276 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 17 de novembro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDNK 99805 ZBK** EMOLUMENTOS: R\$105,64 + R\$21,12 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,28 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,28 (5%-FUNPERJ) + R\$4,22 (4%-FUNARPEN) + R\$2,11 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,15 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$145,80.

Av. 04 - **BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 28.694 de 27.10.2020 - Por requerimento datado em 15 de setembro de 2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autoriza a **baixa e cancelamento da HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto da Av. 03 desta matrícula, contraída por **CAC RESIDENCIAL DI CAVALCANTI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 17 de novembro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDNK 99806 DTE** EMOLUMENTOS: R\$105,64 + R\$21,12 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,28 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,28 (5%-FUNPERJ) + R\$4,22 (4%-FUNARPEN) + R\$2,11 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,15 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$145,80.

R. 05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 28.694 de 27.10.2020 - Por instrumento particular datado em 15 de setembro de 2020, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.0932335-6, ora arquivado, **GUSTAVO MENEZES**, brasileiro, nascido em 20.09.1968, solteiro, maior, cozinheiro, portador da carteira de identidade nº 08.188.122-9, expedida pela SECC/RJ, em 28.04.2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 976.972.657-53, residente e domiciliado na Rua Humberto de Campos, nº 251, Lindo Parque, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **CAC RESIDENCIAL DI CAVALCANTI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$151.000,00, pagos da seguinte forma: R\$53.155,08, através de recursos próprios; R\$12.637,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$85.207,92, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília - DF. O imposto de transmissão (ITBI) foi pago no Banco Itaú, agência 7121, em 23.10.2020, no valor de R\$462,70, pela guia nº 4124/2020, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$151.000,00. São Gonçalo, 17 de novembro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDNK 99807 ITW** EMOLUMENTOS: R\$835,18 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,00 (ISS) + R\$174,24 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.009,42.

R. 06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento constante do R.05, **GUSTAVO MENEZES**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília - DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$85.207,92, para pagamento no prazo de 306 meses, por meio de 306 encargos mensais e consecutivos de R\$559,49, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 6.3 e o primeiro encargo mensal em 02.10.2020. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência de 30

Continua na próxima ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPWGJ-UC953-N6K6D-DBGUG>

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

CERTIDÃO

CARTÓRIO

6º ofício
SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.865

FICHA

02

dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação, e que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele, devedor fiduciante, com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta, com a posse indireta, até a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$151.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 13 de novembro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDNK 99808 VHX**. EMOLUMENTOS: R\$598,84 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.V) + R\$0,00 (ISS) = R\$598,84 *-*-*

Av. 07 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 31.240 de 11.10.2022 - Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 06 de setembro de 2022, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DI CAVALCANTI**, teve registrada em **04.01.2023**, sua **Convenção de Condomínio sob o nº de ordem 204 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ**. São Gonçalo, 04 de janeiro de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEJN 44807 GEA**. EMOLUMENTOS: R\$20,19 + R\$4,03 (20%-F.E.T.J.) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,80 (4%-FUNARPEN) + R\$0,40 (2%-P.M.C.M.V) + R\$0,41 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$27,83 *-*-*

Av. 08 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 32.348 de 20.10.2023 - Por requerimento datado de 25.10.2023 e certidão comprobatória de averbação nº 373/2023, expedida em 10 de novembro de 2023 pela Secretaria Municipal de Fazenda, averba-se a **CONSTRUÇÃO do imóvel Nº 401 - APARTAMENTO 408 do BLOCO 01 da Rua Dalva Raposo, Maria Paula**, inscrito na municipalidade sob o nº 854.327-044, com área privativa edificada de 45,18m², área comum de 12,98m² e área averbada de 58,16m², sobre a **GLEBA RIC**. Averbado na PMSG pelo processo nº 10409/19 em 07.06.2023. São Gonçalo, 28 de março de 2024. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EERN 99600 JMR**. *-*-*

Av. 09 - **HABITE-SE** - Prot. 32.348 de 20.10.2023 - Pelo mesmo requerimento constante na Av. 08, instruído da carta de habite-se nº 0060/MFO/2023, expedida em 07.06.2023, pela Secretaria Municipal de Administração da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 10.409/2019, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 28 de março de 2024. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EESA 39429 XEN**. EMOLUMENTOS: R\$138,25 + R\$27,65 (20%-F.E.T.J.) + R\$6,91 (5%-FUNPERJ) + R\$6,91 (5%-FUNPERJ) + R\$5,53 (4%-FUNARPEN) + R\$2,76 (2%-P.M.C.M.V) + R\$2,87 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,59 (SELO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$193,47 *-*-*

AV - 10 - M - 12865 - **INTIMAÇÃO**: Prenotação nº 34441, aos 13/08/2025. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 616932/2025 de 07/08/2025, averba-se em atenção ao artigo 17 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **GUSTAVO MENEZES**, já qualificado, pelo fato de estar em local inspecionado, realizada nos dias 13/08/2025 e 15/08/2025, conforme as certidões de ratificação, registro nº 241054, 241056 e 241057.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPWGJ-UC953-N6K6D-DBGUG>

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



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS
Oficial de Registro e Tabelião
FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR
Substituto Legal
Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ
(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 97095-9542
www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CNM:090779.2.0012865-96

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA
12.865

FICHA
02-V

expedidas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 13/09/2025 e 15/09/2025, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 02/10/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nºEEYF 71545 RNT. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

AV - 12 - M - 12865 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 34956, aos 14/01/2026. Pelo requerimento de 13/01/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 159.799,59**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 159.799,60**, guia nº163/2025. Averbação concluída aos 21/01/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nºEFBO 44786 PKM. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

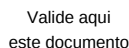
AV - 13 - M - 12865 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 34956, aos 14/01/2026. Por requerimento datado de 13/01/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R-06, desta matrícula, contraída por **GUSTAVO MENEZES**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 21/01/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº EFBO 44787 UNH. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XPWGJ-UC953-N6K6D-DBGUG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

[illegible]

Emolumentos:	R\$ 124,08
Fundgrat.....	R\$ 2,48
Lei 3217.....	R\$ 24,81
Fundperj.....	R\$ 6,20
Funperj.....	R\$ 6,20
Funarpen.....	R\$ 7,44
ISS.....	R\$ 2,58
Total.....	R\$ 177,06

EFBO 45071 LMO



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.ius.br/sitepublico>