



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: 089649.2.0079277-81



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

CNM: 089649.2.0079277-81

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.277	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 993 casa 03, na Estrada Pastor Euclides Bento do Carmo Esteves, situado no lugar denominado COELHO, no 2º Distrito deste Município em zona urbana, com a inscrição municipal nº 855705004, corresponde-lhe a fração ideal de: 95,57/1.439,90 avos medindo do seu uso exclusivo, 3,75m de frente para a área de uso comum a todas as unidades que por sua vez da acesso a Estrada Pastor Euclides B. do Carmo Esteves; 3,75m nos fundos, confrontando o lote 2-F; 11,90m do lado direito, confrontando com a fração do imóvel nº 993 casa 02; 11,90m do lado esquerdo, confrontando com a fração do imóvel nº 993 casa 04. Já embutido na sua fração ideal a vaga de garagem de nº 04, que mede 2,30m de frente para a área de uso comum a todas as unidades que por sua vez da acesso a Estrada Pastor Euclides B. do Carmo Esteves; 2,30m de fundos, confrontando com a área de uso comum a todas as unidades que por sua vez da acesso a Estrada Pastor Euclides B. do Carmo Esteves; 4,50m do lado direito, confrontando a área de uso comum a todas as unidades que por sua vez da acesso a Estrada Pastor Euclides B. do Carmo Esteves; 4,50m do lado esquerdo, confrontando com o lote 2-D. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES,** que mede: 5,42m de frente para a Estrada Pastor Euclides B. do Carmo Esteves; 11,95m nos fundos, confrontando da vala existente; 114,30m do lado direito em sete alinhamentos, sendo o 1º com 79,85m, o 2º com 0,95m, o 3º com 6,90m, o 4º com 4,50m, o 5º com 6,90m, 6º com 6,45m e o 7º com 8,75m, o primeiro alinhamento confrontando com o lote 2-E-1 e a fração dos imóveis nº 993 casa base à casa 14, o segundo alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº 993 casa 14; o terceiro alinhamento confrontando com as vagas de garagem nº 13, 14 e 15, o quarto alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº 13, o quinto alinhamento confrontando com as vagas de garagem nº 13, 14 e 15, o sexto alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº 993 casa 14, o sétimo alinhamento confrontando com o lote 2-F; 143,78m do lado esquerdo em quarenta e três alinhamentos, sendo o 1º com 35,11m, o 2º com 2,30m, o 3º com 4,50m, o 4º com 2,30m, o 5º com 1,00m, o 6º com 2,30m, o 7º com 4,50m, o 8º com 2,30m, o 9º com 1,00m, o 10º com 2,30m, o 11º com 4,50m, o 12º com 2,30m, o 13º com 1,00m, o 14º com 2,30m, o 15º com 4,50m, o 16º com 2,30m, o 17º com 1,00m, o 18º com 2,30m, o 19º com 4,50m, o 20º com 2,30m, o 21º com 1,00m, o 22º com 2,30m, o 23º com 4,50m, o 24º com 2,30m, o 25º com 1,00m, o 26º com 2,30m, o 27º com 4,50m, o 28º com 2,30m, o 29º com 1,00m, o 30º com 2,30m,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/Q929X-2L76N-SYEFP-SZEB3>

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

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: 089649.2.0079277-81

CNM: 089649.2.0079277-81

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.277	01
	VERSO

o 31º com 4,50m, o 32º com 2,30m, o 33º com 1,00m, o 34º com 2,30m, o 35º com 4,50m, o 36º com 2,30m, o 37º com 5,79m, o 38º com 2,30m, o 39º com 0,79m, o 40º com 2,30m, o 41º com 0,79m, o 42º com 2,30m e o 43º com 4,50m, o primeiro alinhamento confrontando com o lote 2-D, o segundo, terceiro e quarto alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº01, o quinto alinhamento confrontando com o lote 2-D, o sexto, sétimo e oitavo alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº02, o nono alinhamento confrontando com o lote 2-D, o decimo, decimo primeiro e decimo segundo alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº03, o decimo terceiro alinhamento confrontando com o lote 2-D, o decimo quarto, decimo quinto e decimo sexto alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº04, o decimo sétimo alinhamento confrontando com o lote 2-D, o decimo oitavo, decimo nono e vigésimo alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº05, o vigésimo primeiro alinhamento confrontando com o lote 2-D, o vigésimo segundo, vigésimo terceiro e vigésimo quarto alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº06, o vigésimo quinto alinhamento confrontando com o lote 2-D, o vigésimo sexto, vigésimo sétimo e vigésimo oitavo alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº07, o vigésimo nono alinhamento confrontando com o lote 2-D, o trigésimo, trigésimo primeiro e trigésimo segundo alinhamento confrontando com a vaga e garagem nº08, o trigésimo terceiro alinhamento confrontando com o lote 2-D, o trigésimo quarto, o trigésimo quinto e trigésimo sexto alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº09, o trigésimo sétimo alinhamento confrontando com o lote 2-D, o trigésimo oitavo alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº10, o trigésimo nono e o quadragésimo alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº11, o quadragésimo primeiro, quadragésimo segundo e quadragésimo terceiro alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº12. Edificado no lote 2-E 02, que mede no seu todo: 5,42m de frente, confrontando com a Estrada Pastor Euclides Bento do Carmo Esteves; 19,25m nos fundos, confrontando com o Valão existente; 100,50m do lado direito em 3 alinhamentos: o 1º alinhamento com 23,30m, o 2º alinhamento com 11,90m e o 3º alinhamento com 65,30m, o 1º e o 2º alinhamento confrontando com o lote 2-E 01 e o 3º alinhamento, confrontando com o lote 2-F; 94,70m do lado esquerdo, confrontando com o lote 2-D, perfazendo uma área total de 1.439,90m². **PROPRIETÁRIO:** NF CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida José Manna Junior, nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q929X-2L76N-SYEFP-SZEB3>

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: 089649.2.0079277-81



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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0079277-81

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.277

FICHA

02

400, Galpão, Trindade, São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 32.622.133/0001-96. **REGISTRO ANTERIOR:** Lvº2, matrícula nº79.273. Prot.180.331. São Gonçalo, 27 de março de 2023. Aux. R.E.

R.01 - Prot. 183.032 em 15/08/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** NF CONSTRUTORA LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** RAFAEL LUCAS OLIVEIRA DA SILVA PEREIRA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/11/2001, eletricista, filho de: Claudicea Oliveira da Silva Pereira e Julio Cezar de Souza Pereira, e-mail rafaelmilena19@gmail.com, portador(a) da carteira de identidade nº 281580258, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2020 e do CPF 174.802.427-27, solteiro, residente e domiciliado em Rua Cardiga, nº17, Jockey Club em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 31/07/2023 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de credito individual CCFGTS/Programa Minha, Casa Minha Vida, 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\$260.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$199.600,00 refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$60.400,00 refere-se aos recursos próprios. OBS: Imposto de transmissão - ITBI foi recolhido através da guia nº 3905/2023 no valor de R\$260.000,00. BIB e Consulta de informação nº0174223082422843 e CNIB - código: 93cf.c0d4.e99c.5875.db99.fa46.8ª1f.1586.c548.beb5, consultadas em 24/08/2023. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24 de agosto de 2023. SELO: EEOE64036IKU. Esc. R.E.

R.02 - Prot. 183.032 em 15/08/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORA/ FIDUCIANTE:** RAFAEL LUCAS OLIVEIRA DA SILVA PEREIRA, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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:**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q929X-2L76N-SYEFP-SZEB3>

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

CNM: 089649.2.0079277-81

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.277	02
	VERSO

Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$199.600,00. Sistema de Amortização: Tabela: PRICE - Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 7.6600 – Efetiva % (a.a): 7.9347 - Nominal % (a.m): 0.6364 – Efetiva % (a.m): 0.6383 Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$1.417,56 + Seguros: R\$57,08 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$1.499,64. Vencimento do 1º encargo mensal: 04/09/2023 Concordam 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\$261.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores/Fiduciários, alienam 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 dos adquirentes. Custas na forma da Lei, São Gonçalo, 24 de agosto de 2023 SELO: EEOE64037EBU.Esc. R.E.

Av.03 – Prot. 193.191 em 21/11/2024 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se os resultados das diligências feitas ao devedor RAFAEL LUCAS OLIVEIRA DA SILVA PEREIRA, qualificado anteriormente, realizadas nos dias 06/12/2025, 11/01/2025, 18/01/2025, 11/02/2025 e no dia 19/03/2025, conforme as certidões de notificações, registros nºs **238108 e 238110**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 06/12/2025 e no dia 19/03/2025. 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

CONTINUA NA FOLHA 3



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: 089649.2.0079277-81



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

CNM: 089649.2.0079277-81

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.277

FICHA
03

mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 22/05/2025, 23/05/2025 e 26/05/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 661819, 661820 e 661821, edição/ano: 1616/2025, 1617/2025 e 1618/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 17/06/2025. SELO: EEYM 18025 LBK. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 - Prot. 197850 em 22/07/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/07/2025, 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 o fiduciante RAFAEL LUCAS OLIVEIRA DA SILVA PEREIRA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 **3389/2025**, no valor de **R\$5.387,77** em 18/07/2025 (base de cálculo R\$266.916,32). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/08/2025. SELO: EEYV 05481 IUH. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 197850 em 22/07/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE 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, 01/08/2025. SELO: EEYV 05482 FMV. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q929X-2L76N-SYFEP-SZEB3>

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

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: 089649.2.0079277-81

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 recaem 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 registroimoveis.org.br. São Gonçalo 01/08/2025. 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:	EEYV 05483 VAG



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q929X-2L76N-SYEFP-SZEB3>