



Telephone: (21)2712-3113

Livro: 2 / Matrícula: 13858 / CNM: 090779.2.0013858-27 / Recibo: 280821 / Data da Certidão: 07/05/2025.

[illegible]

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEXW 25177 QOL

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/CHXN9-QFVKF-YZXNF-XPAQX>



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabelã
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13858 / CNM: 090779.2.0013858-27 / Recibo: 280821 / Data da Certidão: 07/05/2025.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
13.858	01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 502, do BLOCO 04, do Condomínio Residencial Multifamiliar "CONQUISTA MARIA PAULA", situado na Rua Dalva Raposo, nº 260, Tribobó, em zona urbana, no 1º Distrito deste Município, com área privativa de 41,07m², área comum de 16,87m² e área equivalente de 57,94m², correspondendo à fração ideal de 0,001907 do terreno onde assenta o edifício, designado como Lote 01, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 189,63m de frente, em 21 alinhamentos, o 1º com 7,61m, o 2º com 9,62m, o 3º com 9,38m, o 4º com 8,51m, o 5º com 5,02m, o 6º com 10,73m, o 7º com 11,60m, o 8º com 7,96m, o 9º com 7,80m, o 10º com 17,06m, o 11º com 19,70m, o 12º com 13,35m, o 13º com 6,12m, o 14º com 7,28m, o 15º com 4,96m, o 16º com 7,71m, o 17º com 8,70m, o 18º com 7,70m, o 19º com 6,74m, o 20º com 5,13m e o 21º com 6,95m, todos confrontando com a Rua Dalva Raposo; nos fundos em vela latina; do lado direito, com 232,62m em 14 alinhamentos, o 1º com 8,05m, o 2º com 14,65m, o 3º com 12,08m, o 4º com 8,36m, o 5º com 13,83m, o 6º com 8,49m, o 7º com 7,79m, o 8º com 2,39m, o 9º com 7,60m, o 10º com 4,38m, o 11º com 49,92m, o 12º com 44,11m, o 13º com 14,14m e o 14º com 36,83m, do 1º ao 10º alinhamentos, confrontando com o Lote 03; do 11º ao 14º alinhamentos, confrontando com a Fazenda do Barreto ou Fazenda Maria Paula ou sucessores com testada para Rua Samuel Palmas; do lado esquerdo, com 271,11m, em 18 alinhamentos, o 1º com 27,41m, o 2º com 18,58m, o 3º com 26,57m, o 4º com 20,89m, o 5º com 18,16m, o 6º com 15,20m, o 7º com 21,27m, o 8º com 12,34m, o 9º com 11,03m, o 10º com 10,99m, o 11º com 13,83m, o 12º com 11,84m, o 13º com 5,87m, o 14º com 10,97m, o 15º com 9,01m, o 16º com 12,65m, o 17º com 3,87m e o 18º com 20,63m; do 1º ao 2º alinhamentos, confrontando com o Lote 02 e do 3º ao 18º alinhamentos, confrontando com o Condomínio Athenas. Perfazendo uma área total de 27.619,52m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 855.708-190. PROPRIETÁRIO(S): RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.466.015/0001-69, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino.**

Av. 01 - **HABITE-SE** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022, instruído da carta de habite-se nº 0043/JMR/2021, expedida em 28.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 44267/2018, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 50080 ROL EMOLUMENTOS:** R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$1,23 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86.

Av. 02 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 04.06.2020, a **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação, para constar que a incorporação imobiliária do R.07, da matrícula 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **"CONQUISTA MARIA PAULA"**, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHXN9-QFVKF-YZXNF-XPAQX>

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 do 6º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Oficial de Registro e Tabelião

RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio6.com.br

Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13858 / CNM: 090779.2.0013858-27 / Recibo: 280821 / Data da Certidão: 07/05/2025.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.858

FICHA

01v

Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 50360 GKV**. EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$1,23 (ISS) = R\$83,86. *-*-*-*

Av. 03 – PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA - Prot. 30.622 de 06.06.2022 – Proceda-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 3/4 em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$5.330.930,51, conforme o R. 122 da matrícula nº 12.450, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 50593 LFL**. EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$1,23 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86. *-*-*-*

Av. 04 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 29.870 de 08.10.2021 – Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 26 de julho de 2021, 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 CONQUISTA MARIA PAULA”**, teve registrada em 18.02.2022, sua Convenção de Condomínio sob o número de ordem 200 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 51433 SWM**. EMOLUMENTOS: R\$20,12 + R\$4,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$1,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,80 (4%-FUNARPEN) + R\$0,40 (2%-P.C.V.A.) + R\$0,41 (ISS) = R\$27,75. *-*-*-*

Av. 05 - BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU - Prot. 31.168 de 05.10.2022 - Por requerimento datado em 28 de setembro de 2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou a baixa e cancelamento da **HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto da Av.03 desta matrícula, contraída por **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEHO 51609 NAM**. EMOLUMENTOS: R\$121,57 + R\$24,31 (20%-F.E.T.J.) + R\$6,09 (5%-FUNDPERJ) + R\$6,09 (5%-FUNPERJ) + R\$4,87 (4%-FUNARPEN) + R\$2,43 (2%-P.C.V.A.) + R\$2,48 (ISS) + R\$36,25 (PRENOTAÇÃO) = R\$204,04. *-*-*-*

R. 06 - COMPRA E VENDA - Prot. 31.168 de 05.10.2022 - Por Instrumento Particular de 28 de setembro de 2021, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.1241378-6, ora arquivado, **ALEXANDRE DOS SANTOS BRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, portador da carteira de identidade nº 30.082.012-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 11.11.2020, inscrito no CPF sob o nº 132.447.707-54, residente e domiciliado na Rua João Diniz, nº 475, casa, Paraíso, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$133.000,00, pagos da seguinte forma: R\$12.929,67, através de recursos próprios; R\$2.447,33, através de recursos da conta vinculada ao FGTS; R\$11.223,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$106.400,00, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob

Continua na próxima ficha



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabelã
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13858 / CNM: 090779.2.0013858-27 / Recibo: 280821 / Data da Certidão: 07/05/2025.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
13.858	02

forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ 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 0587-6, em 16.09.2022, no valor de R\$2.921,47, pela guia nº 4148/2022, que ora se arquiva, tendo sido avaliado por R\$144.000,00. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2022. Eu, Ca, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEHO 51610 OND**. EMOLUMENTOS: R\$1.922,40 + R\$384,48 (20%-F.E.T.J.) + R\$96,12 (5%-FUNDPERJ) + R\$96,12 (5%-FUNPERJ) + R\$76,89 (4%-FUNARPEN) + R\$37,29 (2%-P.C.V.A.) + R\$39,21 (ISS) + R\$200,70 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.853,21.*~*~*~*

R. 07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.06, **ALEXANDRE DOS SANTOS BRAZ**, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ 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\$106.400,00, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$555,08, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939%, 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 25.10.2021. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência de 30 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\$133.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2022. Eu, Ca, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEHO 51611 EWJ**. EMOLUMENTOS: R\$1.864,92 + R\$372,98 (20%-F.E.T.J.) + R\$93,24 (5%-FUNDPERJ) + R\$93,24 (5%-FUNPERJ) + R\$74,59 (4%-FUNARPEN) + R\$37,29 (2%-P.C.V.A.) + R\$38,04 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.574,30.*~*~*~*

Av. 08 - INTIMAÇÃO - Prot. 33.061 de 08.07.2024 - Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 497987/2024 de 04.07.2024, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **ALEXANDRE DOS SANTOS BRAZ**, já qualificado, pelo fato dele estar em local incerto e ignorado, realizada nos dias 09.08.2024, 14.08.2024 e 15.08.2024, conforme as certidões de notificação, registro nº 236753 e nº 236756, expedidas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 15.08.2024 e no dia 27.07.2024, conforme a certidão de notificação, registro nº 86051, Lº B-500, expedida pelo Cartório do 12º Ofício de Justiça de Niterói/RJ em 09.08.2024, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 02.10.2024, 03.10.2024 e 04.10.2024, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. São Gonçalo, 28 de abril de 2025. Eu, FR, Thais Ribeiro Fernandes Eiras, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEXII 34327 RSI**. *~*~*~*

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabeliã
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 13858 / CNM: 090779.2.0013858-27 / Recibo: 280821 / Data da Certidão: 07/05/2025.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.858

FICHA

02v

Av. 09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 33.810 de 30.01.2025 - Por requerimento datado de 28 de janeiro de 2025, procede-se à presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 em face do devedor fiduciante, **ALEXANDRE DOS SANTOS BRAZ**, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor declarado de R\$138.438,18, na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, a qual, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida lei. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago em 22.01.2025, no valor de R\$2.818,20 pela guia nº 8024/2024, que ora se arquivava, tendo sido avaliada por R\$138.438,18. São Gonçalo, 28 de abril de 2025. Eu, , Thaís Ribeiro Fernandes Eiras, escrevente, digitei. E, eu , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº **EEXH 34281 HGL**. *****

Av. 10 - **BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 33.810 de 30.01.2025 - Pelo mesmo requerimento constante na Av.09, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R.07** desta matrícula, contraída por **ALEXANDRE DOS SANTOS BRAZ**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 28 de abril de 2025. Eu, , Thaís Ribeiro Fernandes Eiras, escrevente, digitei. E, eu , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº **EEXH 34329 JTT**. *****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CHXN9-QFVKF-YZXNF-XPAQX>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

