



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: 089649.2.0077549-27



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
77.549	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 171 casa 01, na Rua Castro Alves, com a inscrição municipal nº 553926002, situado no loteamento denominado JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, 3º distrito deste município, em zona urbana, com a fração ideal de 72,60/600,00 avos medindo do seu uso exclusivo, 9,30m de frente para a área de uso comum a todas as unidades que por sua vez dá acesso a Rua Castro Alves; 9,30m nos fundos confrontando com a fração do imóvel nº171 casa 05; 5,50m do lado direito, confrontando com a fração do imóvel nº171 casa 02 e 5,50m do lado esquerdo, confrontando com a fração do imóvel nº171 casa base. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** que mede: 15,00m de frente para a Rua Castro Alves; 2,00m nos fundos com a fração do imóvel nº171 casa 03; 31,80m do lado direito, confrontando com o lote 10; 100,70m do lado esquerdo em cinco alinhamentos, o 1º com 27,95m, o 2º com 11,00m, o 3º com 27,95m, o 4º com 2,00m e o 5º com 31,80m, o 1º alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº171 casa base à casa 02, o 2º alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº171 casa base e casa 04, o 3º alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº171 casa 04 à casa 06, o 4º alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº171 casa 07 e o 5º alinhamento confrontando com o lote 07, edificado no lote de terreno nº 09 da quadra 31, que mede: 15,00m de frente para a rua Castro Alves; 15,00m nos fundos, confrontando com o lote 08, por 40,00m do lado direito, confrontando com o lote 07 e 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 10, com a área e 600,00m². **PROPRIETÁRIOS:** 4 FOUR INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 38.069.122/0001-07, com sede na Rua Coronel Rodrigues, nº 336, Centro, na Cidade de São Gonçalo-RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** L.º2, matrícula nº 7.004. Prot. nº. 172.558.- São Gonçalo, 03 de março de 2022. Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MM2B8-D4983-JZ6B6-H4Z6H>



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: 089649.2.0077549-27

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.549

FICHA

01

VERSO

R.01 - Prot.178.109 em 27/10/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** 4 FOUR INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** MATEUS BRAGA DO NASCIMENTO COUTINHO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 17/11/1998, vendedor domicilio ambulantes bancas, filho de: Ana Lucia Rosa Braga Coutinho e Esio do Nascimento Coutinho, e-mail: mateusbragafla@hotmail.com, portador(a) da identidade nº 2450673925, expedida por SECC/RJ em 12/12/2016 e do CPF 186.489.497-00, solteiro(a), não possui união estável, residente e domiciliado(a) em R Atlas, 14 qd.39, Amendoeira em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 08/09/2022 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de credito individual CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, 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\$125.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$0,00 refere-se aos recursos próprios; R\$94.838,00, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA. R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$30.162,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 4243/2022 no valor de R\$2.541,47, pago em 19/10/2022. BIB e consulta de informação nº 0174222110941932; e CNIB-Código: 584d. 8ddd. 4918. 0f6e.b767.7399.0b6b.1856.a24e.9ea8, consultados em 09/11/2022. Custas isentas na forma da Lei. São Gonçalo, 14 de novembro de 2022. SELO: EEIE79191AUC. Aux. R.E.

R.02 - Prot. 178.109 em 27/10/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/ FIDUCIANTES:** MATEUS BRAGA DO NASCIMENTO COUTINHO, 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:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$94.838,00. Sistema de Amortização: Tabela: PRICE – Prazos em meses de: Amortização:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MM2B8-D4983-JZ6B6-H4Z6H>

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: 089649.2.0077549-27



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.549

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

360. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 5.0000 – Efetiva % (a.a): 5.1161 - Nominal % (a.m): 0.4159 – Efetiva % (a.m): 0.4167. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$509,11 + Seguros: R\$16,72 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$525,83. Vencimento do 1º encargo mensal: 10/10/2022. 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\$156.000,00.** 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 isentas na forma da Lei. São Gonçalo, 14 de novembro de 2022. SELO: EEIE79192KDT. Aux. R.E.

Av.03 - Prot. 196923 em 02/06/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor MATEUS BRAGA DO NASCIMENTO COUTINHO, qualificado anteriormente, realizadas nos dias 04/06/2025, 19/07/2025, 30/08/2025, e no dia 12/09/2025, conforme a certidão de notificação, registro nºs **240221 e 240220**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 04/06/2025 e no dia 12/09/2025. 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 31/10/2025, 03/11/2025 e 04/11/2025, pelo

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MM2B8-D4983-JZ6B6-H4Z6H>

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: 089649.2.0077549-27

CNM: 089649.2.0077549-27



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
77.549

FICHA
02-V

sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 805115, 805116 e 805117, edição/ano: 1731/2025, 1732/2025 e 1733/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25/11/2025. SELO: EFAN 64554 TMD. Assinado digitalmente por TIAGO DE SOUZA BURICHE, SUBSTITUTO LEGAL, . - - - - -

Av.04 - Prot. 200.570 em 15/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/12/2025, 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 o fiduciante **MATEUS BRAGA DO NASCIMENTO COUTINHO**, 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 **160/2025**, no valor de **R\$ 3.320,09** em 10/12/2025 (base de cálculo R\$ 163.532,70). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 05/02/2026. SELO: EFBI 41353 HUB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 200.570 em 15/12/2025 - **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, 05/02/2026. SELO: EFBI 41354 FFR. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP/INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: Endereço: **Rua Castro Alves, 171, Casa 01, São Gonçalo/RJ, CEP: 24.736-140, inscrito nesta Municipalidade sob o nº 553926002**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 05/02/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MM2B8-D4983-JZ6B6-H4Z6H>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 089649.2.0077549-27

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 registrodeimoveis.org.br. São Gonçalo 05/02/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
5% Fundperj:	R\$6,20
5% Funperj:	R\$6,20
4% Funarpen:	R\$7,44
2% PMCMV:	R\$2,48
Total:	R\$177,06
Selo usado:	EFBI 41355 KUX



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MM2B8-D4983-JZ6B6-H4Z6H>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

