



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.

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, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEUW 80923 ZEC

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/KS5JC-UUVKW-8CKYZ-NTP9S>



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0075600-54

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.600

FICHA

01

IMÓVEL: Fração ideal 0,002076944, que corresponderá ao Aptº 104 - Bloco 06, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 52,73**. O empreendimento contará ainda com o total de 503 (Quinhentos e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03 (três) vagas são para visitantes, as vagas 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) e as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 destinadas a idosos. Situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gambá e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaca e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². **Consta hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **bem como Afetação Patrimonial.**



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.

CNM: 089649.2.0075600-54

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.600

FICHA

01

VERSO

PROPRIETÁRIA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, sociedade empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40.

Registro Anterior: Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 15 de Setembro de 2020.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 166.426 em 31/08/2020 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 17/06/2020, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 21,12, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,56, relativos às Leis 4664/05; 111/06 e R\$ 4,22 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 15 de Setembro de 2020.-Aux. R.E.

SELO: EDMC60591WJC.

R.02 - Prot. nº 166.426 em 31/08/2020 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** JOSE MONTE DOS SANTOS FILHO, brasileiro, nascido em 04/01/1972, motorista de veículo de transporte de passageiro, portador da CNH nº 01058723198, expedida por DETRAN/RJ em 21/01/2020 e CPF nº 922.983.464-53, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 e s/m SEVERINA PAULINO MONTE, brasileira, nascida em 29/03/1972, empregada doméstica, portadora da identidade nº 0347350480, expedida por DETRAN/RJ em 27/09/2019 e CPF nº 921.293.744-68, residentes e domiciliados na Rua Missouri, lote 183, Marambaia, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 17/06/2020 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09. **VALOR DO TERRENO:** R\$ 22.575,24. **VALOR DO CONTRATO:**



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0075600-54

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.600

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

RS 153.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$ 110.853,76, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 35.615,05, refere-se aos recursos próprios; R\$ 3.996,19, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 2.535,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O ITBI - Foi pago no banco Bradesco em 16/07/2020, no valor de R\$ 488,56, através da guia 2496/2020.- BIB e Consulta de informação nº 0174220091559919 e CNIB - Código: 0794.0672.5962.4ba7.14db.98e0.88bb.7f53.ae64.cb2b, consultados em 15/09/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de Setembro de 2020.-Aux. R.E. SELO: EDMC60592KBN.

R.03 - Prot. nº 166.426 em 31/08/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES: JOSE MONTE DOS SANTOS FILHO e s/m SEVERINA PAULINO MONTE**, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **ENTIDADE ORGANIZADORA, FIADORA E INCORPORADORA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, qualificada anteriormente. **CONSTRUTORA E FIADORA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO: Idem ao R.02. VALOR DO MUTUO: R\$ 110.853,76.** Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 26/07/2021. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 6.5000 e Efetiva: 6.6971. Encargos Mensal Inicial - Encargos Mensal Inicial Prestação (a + j): R\$ 700,67 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguro: R\$ 51,20 = Total: R\$ 751,87. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 20/07/2020. Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia RS 153.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por eles assumidos



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.

CNM: 089649.2.0075600-54

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.600	02
	VERSO

os Devedores/Fiduciantes, alienam à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária dos adquirentes. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de Setembro 2020.-.....

SELO: EDMC60593JXL.-Aux.

R.E.

Av.04- Prot. 169.898 em 17/06/2021 - Por petição firmada em 16/12/2020, procedo a averbação de **HABITE-SE** parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade objeto desta matrícula, em conformidade com a carta de habite-se nº 0101/MFO/2020, expedida pela P.M.S.G. em 17/08/2020, processo nº 47692/2017, assinado pela Subsecretária de Urbanismo - Simone Velloso C. Rodrigues - Mat. 120326. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$22,02 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/89; R\$ 11,00 relativo as Leis 4.664/05 e 111/06; e R\$4,40 referente a Lei 6281/12. São Gonçalo, 06 de Agosto de 2021.-Aux.

SELO: EDWS80760IBV.-

R.E.

Av.05 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** - Prot. 185.610 de 26/12/2023- Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas ao devedor **JOSE MONTE DOS SANTOS FILHO** e **SEVERINA PAULINO MONTE** qualificado anteriormente, realizada nos dias 24/02/2024, 27/02/2024, 04/03/2024 e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KS5JC-UVVKW-8CKYZ-NTP9S>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.



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

CNM: 089649.2.0075600-54

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.600

FICHA

03

14/03/2024 conforme a certidão de notificação, registro nºs 233969 e 233971, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 24/02/2024 e 14/03/2024. 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**. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor ora mencionado, nos dias 03/05/2024, 06/05/2024 e 07/05/2024, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: www.registroimobiliario.org.br, nº414091, 414092 e 414093, edição/ano: 1353/2024, 1354/2024 e 1355/2024. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de outubro de 2024. Eu, [Assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [Assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80482DLR-----

Av.06 - Prot. 192.072 em 26/09/2024 - Na conformidade do documento datado de 16/09/2024, firmado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, tendo em vista que **JOSE MONTE DOS SANTOS FILHO e SEVERINA PAULINO MONTE**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na CEF, através da Guia nº 5796/2024, no valor de R\$3.226,54(base de cálculo R\$158.958,17). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de outubro de 2024. Eu, [Assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [Assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80483TVB-----

Av.07 - Prot. 192.072 em 26/09/2024 - De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 16/09/2024, procedo a averbação da **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de outubro de 2024. Eu, [Assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [Assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80483TVB-----



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75600 / CNM: 089649.2.0075600-54 / Recibo: 133223 / Data da Certidão: 07/10/2024.

CNM: 089649.2.0075600-54

REGISTRO GERAL

VERSO

MATRÍCULA

75.600

FICHA

03

Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80484RKZ.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KS5JC-UVVKW-8CKYZ-NTP9S>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado