



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: 089649.2.0049496-87



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
49.496

FICHA
01

IMÓVEL: Nº 280 (duzentos e oitenta), na Av. do Contorno, Casa nº 05, Bloco nº 22, inscrição municipal nº 163622-000 e fração ideal de 0,001979 ávos, no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARK JOCKEY CLUB V**, edificado na respectiva Área C-1-A, situada no Jardim Jockey Club, em zona urbana do 2º Distrito deste município, que no seu todo mede: 13.00m de frente, confrontando com a Av. do Contorno; aos fundos com 221,20m, confrontando com o loteamento Jardim Jockey Club; no lado direito com 557,28m em 05 (cinco) alinhamentos, o 1º com 22.00m, o 2º com 26.00m, o 3º com 4.00m, o 4º com 137.70m e o 5º em curva com 367.58m, nesses alinhamentos, confrontando com o loteamento Jardim Jockey Club; no lado esquerdo com 428.58m em 10 (dez) alinhamentos, o 1º com 30.00m, o 2º com 29.00m, o 3º com 20.48m, o 4º com 29.00m, o 5º com 52,60m, o 6º com 80.00m o 7º com 26.30m, o 8º com 80.00m, o 9º com 23.20m e o 10º com 58.00m, no 1º alinhamento, confrontando com o lote 06, no 2º com os lotes 6 e 5; nos alinhamentos 3º, 4º, 5º e parte do 6º, confrontando com a área A 1 A; parte do 6º alinhamento 7º, 8º, 9º e 10º, confrontando com a área C 1 B; perfazendo uma área de 64.536,57m². **PROPRIETÁRIA:** **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, representado por força do parágrafo 8º do art. 4º da Lei nº 10.188 de 12 de fevereiro de 2001, com redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859 de 14 de abril de 2004, pela Caixa Econômica Federal – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo decreto Lei 759 de 12/08/69 e regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04 – lote 3 / 4, em Brasília – DF; inscrita no CNPJ nº 00.306.305/0001-04. **REGISTRO ANTERIOR:** L.º 02 Matrícula nº 47.161. Prot. 98.756. São Gonçalo, 11 de outubro de 2.007.-Aux.

R.01 - Prot.151.308 em 06/11/2017 - **COMPRA E VENDA** - **TRANSMITENTE:** **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, qualificada anteriormente.- **ADQUIRENTES:** **ROBSON SEPULVEDA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 01/02/1966, desenhista profissional, portador da carteira de identidade RG nº 2008752771, expedida por CREA/RJ em 01/06/2011 e do CPF nº 842.695.027-20, residente e domiciliado na Avenida Contorno, Área CA1, 280, Bloco 22 Casa 05, Jockey Cube, São Gonçalo/RJ e **ROSANGELA DO NASCIMENTO PARISIO**, brasileira, solteira, nascida em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BB4RB-XSF5B-UJACS-7WABR>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
49.496	01
	VERSO

21/10/1970, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº088447347, expedida por IFP/RJ em 04/08/1988 e do CPF nº 015.043.947-47, residente e domiciliado na Avenida Contorno, Area CAI, 280, Bloco 22 Casa 05, Jockey Cube, São Gonçalo/RJ.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 23/10/2017 de Venda e Compra de Imóvel Residencial de Propriedade do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, Pagamento à Vista, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20/11/1997 e art. 2º e 8º da Lei 10.188, de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004 e Lei nº 11.474, de 15/05/2007.- **VALOR DO CONTRATO:** R\$33.852,60, satisfeito da seguinte forma: R\$ 10.513,12 Recursos à Vista; R\$21.628,05 Valor Atualizado das Taxas de Arrendamento Pagas; R\$1.711,43 Incentivo concedido pelo FAR a que se refere a Resolução CFLG 224/13.- **OBS:** ITBI - No valor de R\$756,75, pago na CEF, através da guia 3386/2016 e Guia de diferença nº 5358/2017 no valor de R\$9,29, pago na CEF.- **BIB:** e consulta de informação nº: 0174217122059052 e CNIB: 566b.cbae.3e49.4415.66c9.e3f7.9684.5055.5eeb.e552, consultadas em 20/12/2017.- Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20 de Dezembro de 2017.- Aux. R.E. Selo: ECIX76527HMT.-

-----vide ficha 02-----



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: 089649.2.0049496-87



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

49.496

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

R.02 - Prot.173.874 em 30/03/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** ROBSON SEPULVEDA DE OLIVEIRA e ROSANGELA DO NASCIMENTO PARISIO, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** EDUARDO DA SILVA ALVES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 30/10/1983, filho de Ony Alves e Elis Regina da Silva, proprietário de microempresa, portador(a) de Carteira de Identidade nº 133725739, expedida por Detran/RJ em 27/08/2015 e do CPF 100.134.797-84, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Rua Alcina Duarte Oliveira, 42, Fundos, Tribobo em São Gonçalo/RJ, declara não possuir união estável, endereço eletrônico: eduardoalves@gmail.com. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 30/09/2021 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – SFH, 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\$ 134.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$107.200,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 0,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 26.800,00, refere-se aos recursos próprios e R\$ 0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI – Pago no valor de R\$ 2.721,47 em 11/03/2022, através da guia nº5530/2021.- BIB e consulta de informação nº0174222041118617; 0174222041135619; 0174222041131630; CNIB nº63f5.0779.3ª77.dcc7.7b19.9247.a6b4.54ca.98b0.e5eb, 4cf3.b5c5.dc66.2c7d.aff3.0dc7.4d29.b5cf.dcc2 consultados em 11/04/2022.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 12 de abril de 2022. SELO: EECV48743VTL. - Aux.

R.03 - Prot.173.874 em 30/03/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** EDUARDO DA SILVA ALVES, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 107.200,00.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BB4RB-XSF5B-UJACS-7WABR>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BB4RB-XSF5B-UJACS-7WABR>

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: 089649.2.0049496-87

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
49.496	02
	VERSO

Sendo R\$0,00. Sistema de Amortização: Tabela SAC. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros % a.a – Taxa de juros balcão: Nominal: 7.4082 e Efetiva: 7.6650. Taxa de juros reduzida: Nominal: 7.3708 e Efetiva: 7.6250. Encargo inicial - Taxa de juros balcão: Prestação (a + j) R\$917,03 + Prêmios de Seguros: R\$32,34 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$974,37. Encargo inicial - Taxa de juros reduzida: Prestação (a + j) R\$913,69 + Prêmios de Seguros: R\$32,34 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$971,03. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 01/11/2021.- 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 Fiduciária R\$ 134.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. 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. Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 12 de abril de 2022.- SELO: EECV48742MMW.

Aux.

R. E.

Av.04 - Prot.173.874 em 30/03/2022 - Procedo a averbação da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, Nº 1.4444.1611632-1 Série 0921, emitida em 30/09/2021, em favor da Caixa Econômica Federal, pelo valor de R\$ 107.200,00. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados Obs.: Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 12 de abril de 2022. SELO: EECV48926EQJ. Aux.

R. E.

Av.05 - Prot. 193.342 em 26/11/2024 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas ao devedor EDUARDO DA SILVA ALVES, qualificado anteriormente, realizada nos dias

CONTINUA NA FOLHA 3

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BB4RB-XSF5B-UJACS-7WABR>

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: 089649.2.0049496-87

CNM: 089649.2.0049496-87



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
49.496

FICHA
03

06/01/2025 e 10/01/2025, conforme as certidões de notificação, registro nºs **238208 e 86638**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo e pelo 12º Ofício de Niterói, em 10/01/2025. 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 26/02/2025, 27/02/2025 e 28/02/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 606143, 606144 e 606145, edição/ano: 1561/2025, 1562/2025 e 1563/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/03/2025. SELO: EEXE 23569 ZVJ. Ato assinado eletronicamente por Rodrigo Marins Bossan, Substituto, matrícula nº: 94/5845. - - - - -

Av.06 - Prot. 196.390 em 29/04/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/04/2025, 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 fiduciários EDUARDO DA SILVA ALVES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.05**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **1756/2025**, no valor de **R\$2.856,20** em 25/04/2025 (base de cálculo R\$ 140.337,85). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 05/05/2025. SELO: EEXP 94917 PFZ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 - Prot. 196.390 em 29/04/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.06** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 05/05/2025. SELO: EEXP 94918 YKF. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - -

Av.08 - Prot. 196.390 em 29/04/2025 - **CANCELAMENTO**: Em virtude da averbação **Av.06** de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO da averbação **Av.04** de CÉDULA DE CREDITO IMOBILIÁRIO do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 05/05/2025. SELO: EEXP 94919 NUS. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

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

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 recaim 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 05/05/2025. 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:	EEXP 94920 PZD



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BB4RB-XSF5B-UJACS-7WABR>