

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, Sao Goncalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA

12.558

- FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 302, do BLOCO 03, do Edifício Residencial Multifamiliar “RESIDENCIAL PORTINARI”,** que será construído na **GLEBA R1 A, situada na Rua Dalva Raposo, Maria Paula,** em zona urbana, no 2º Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de **0,00357143** do terreno onde assenta o edifício, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 135,43m de frente, confrontando com a Rua Dalva Raposo; aos fundos com 163,21m, confrontando com a Gleba R 1G, do lado direito com 123,33m, em cinco alinhamentos, o primeiro com 23,35m, o segundo com 23,80m, o terceiro com 5,00m, o quarto com 3,97m, e o quinto com 67,21m, nesses alinhamentos com a Gleba R 1H, do lado esquerdo com 95,95m, confrontando com a Gleba R 1G, perfazendo uma área total de 14.953,76m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 854.942-000.**

PROPRIETÁRIO(S): **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA,** inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.932.525/0001-84, com sede na Estrada Velha de Maricá, nº 2.219, lote 15, quadra 07, sala 202, Rio do Ouro em São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.274, da 4ª Circunscrição de São Gonçalo. São Gonçalo, 08 de agosto de 2019. Eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino.*****

Av. 01 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 27.391 de 27.03.2019 - Por requerimento de 05 de março de 2018, a **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPF LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação para constar que a incorporação imobiliária do R.04 da matrícula 12.274 da 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **“RESIDENCIAL PORTINARI”**, foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. São Gonçalo, 08 de agosto de 2019. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO nº EDAM 48913 HVG. EMOLUMENTOS: R\$101,67 + R\$20,33 (20%-F.E.T.J) + R\$5,08 (5%-FUNPERJ) + R\$5,08 (5%-FUNPERJ) + R\$4,06 (4%-FUNARPEN) + R\$2,03 (2%-P.M.C.M.C) + R\$2,07 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$140,32.*-.*-.*-**

R. 02 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 27.637 de 18.07.2019 - Por Instrumento Particular de 24 de maio de 2019, com força de escritura pública na forma da Lei 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.0593238-2, ora arquivado, **WANDER MOREIRA GAMA**, brasileiro, nascido em 28.06.1988, solteiro, maior, gerente, portador da carteira de identidade nº 21.696.967-5, expedida pela SECC/RJ em 10.05.2019, inscrito no CPF/MF sob o nº 121.689.067-69, residente e domiciliado na Rua H, nº 01, lote 12, casa 03, Maceió em Niterói/RJ, adquiriu de **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$170.000,00, pagos da seguinte forma: R\$38.183,18, através de recursos próprios; R\$8.634,55, através do recurso da conta vinculada ao FGTS; R\$5.442,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$117.740,27, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VKSFX-VTZE-KUJ6R-PSEZM>

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



ה



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.558

FICHA

01v

Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília- DF. O imposto de transmissão (ITBI) foi pago no Banco Itaú, agência 2979 em 16.07.2019, no valor de R\$545,90, conforme guia nº 2373/2019, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$170.000,00. São Gonçalo, 08 de agosto de 2019. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDAM 48914 EVI.** **EMOLUMENTOS:** R\$803,74 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,00 (ISS) + R\$167,76 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$30,29 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.001,79.*****

R. 03 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento constante do R. 02, **WANDER MOREIRA GAMA**, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **Caixa Econômica Federal - CEF**, 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, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$117.740,27, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$690,91, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, 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 24.06.2019. – Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, 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\$170.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 08 de agosto de 2019. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDAM 48915 VOY.** **EMOLUMENTOS:** R\$779,68 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,00 (ISS) = R\$779,68.*****

v. 04 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.203 de 31.03.2021 - Por instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 14 de maio de 2002, 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 "RESIDENCIAL PORTINARI"**, teve registrada em **07.05.2021**, sua Convenção de Condomínio sob o nº de ordem **191**, às folhas **01**, do Livro **03-Auxiliar**, desta **4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ**. São Gonçalo, 07 de maio de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDTG 95475 RLY.** **EMOLUMENTOS:** R\$18,29 + R\$3,65 (20%-F.E.T.J) + R\$0,91 (5%-FUNPERJ) + R\$0,91 (5%-FUNPERJ) + R\$0,73 (4%-FUNARPEN) + R\$0,36 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,37 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$25,22.*****

Av. 05 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Por requerimento datado de 14.06.2021 e certidão comprobatória de averbação nº 088/21, expedida em 16 de julho de 2021 pela Secretaria Municipal de Fazenda, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do imóvel **Nº 301 - APARTAMENTO 302 do BLOCO 03** da **Rua Dalva Raposo**, inscrito na municipalidade

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VKSFX-VTZEAKUJ6R-PSEZM>

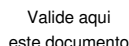
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



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, Sao Goncalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

CARTÓRIO
6º ofício
SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA
12.558

- FICHA
02

sob o nº **854.942-050**, com área construída de **56,05m²**, sobre a **GLEBA R1A, Tribobó**, em São Gonçalo/RJ. Averbado na PMSG pelo processo nº 47409/2017 em 23.01.2021. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº **EDUC 89874 VVK**. EMOLUMENTOS: R\$270,74 + R\$54,14 (20%-F.E.T.J) + R\$13,53 (5%-FUNDPERJ) + R\$13,53 (5%-FUNPERJ) + R\$10,82 (4%-FUNARPEN) + R\$5,41 (2%-P.M.C.M.C) +R\$5,52 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$373,69.*_ *_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Av. 06 - **HABITE-SE** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Por requerimento datado em 14.07.2021, instruído da carta de habite-se nº 0006/LDFM/2021, expedida em 14.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 47409/2017, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrivente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Júnior, Substituto, assino.

SELO ELETRÔNICO Nº **EDUC 89929 LOV. EMOLUMENTOS:** R\$55,05 + R\$11,01 (20%-F.E.T.J) + R\$2,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,75 (5%-FUNPERJ) + R\$2,20 (4%-FUNARPEN) + R\$1,10 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,12 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$75,98. *-**-***-****-*****

Av. 07 – **AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA - CND** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Pelo mesmo requerimento constante na Av. 06, procede-se à presente averbação, para constar que foi apresentada a certidão negativa de débitos CND-INSS, nº 000422021-88888297, em nome da **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, tendo a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel objeto desta matrícula, que ora se arquivava. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, (L), Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, (L), Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 90004 FZJ. EMOLUMENTOS:** R\$55,05 + R\$11,01 (20%-F.E.T.J) + R\$2,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,75 (5%-FUNPERJ) + R\$2,20 (4%-FUNARPEN) + R\$1,10 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,12 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$75,98. *-*-*-*-*-*-*-*-*-*.

Av. 08 – **INTIMAÇÃO** - Prot. 30.510 de 25.04.2022 – Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF nº 260941/2022 de 20.04.2022, averba-se em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **POSITIVO** da intimação realizada no dia 13.06.2022, em face do devedor fiduciante, **WANDER MOREIRA GAMA**, já qualificado, conforme a certidão de notificação, registro nº 227318, expedida pelo Cartório do Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo/RJ, em 13.06.2022. São Gonçalo, 07 de julho de 2022. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº FEED 69539**
VTS. EMOLUMENTOS: R\$215,42 + R\$43,08 (20%-F.E.T.J) + R\$10,77 (5%-FUNDPERJ) + R\$10,77 (5%-FUNPERJ) + R\$8,61 (4%-FUNARPEN) + R\$4,05 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$4,39 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$36,25 (PRENOTAÇÃO) = R\$333,34.*-.-*-.-*-.-*-.

AV - 9 - M - 12558 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34139, aos **22/05/2025**. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 591845/2025 de 22/05/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **WANDER MOREIRA GAMA**, já qualificados, pelo fato de estar(em) em local incerto, realizada no dia 24/06/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº240100, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 24/06/2025, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 04/08/2025, 05/08/2025 e 06/08/2025, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VKSFX-VTZE-KUJ6R-PSEZM>

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





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, Sao Goncalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

CNM:090779.2.0012558-47

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA
12.558

FICHA
02-V

26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 24/06/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nºEFAD 50467 ESJ. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

AV - 10 - M - 12558 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 34714, aos 28/10/2025. Pelo requerimento de 27/10/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 179.636,58**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 179.636,58**, guia nº **5220/2025**. Averbação concluída aos 29/10/2025, por Rafael Leal (94/17817). Selo de fiscalização eletrônica nºEFAD 50519 IJE. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

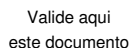
AV - 11 - M - 12558 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 34714, aos 28/10/2025. Por requerimento datado de 27/10/2025, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-03**, desta matrícula, contraída por **WANDER MOREIRA GAMA**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 29/10/2025, por Rafael Leal (94/17817). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50520 LHC**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VKSFX-VTZEAKUJ6R-PSEZM>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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, Sao Goncalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

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 n.º 6015 de 1973, **dela constando todos os eventuais ônus
reais, legais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam
sobre o imóvel referente à 12558.** O Referido é verdade e dou fé. Eu, (a.), EDISSA KELTREIN
PINHEIRO NUNES, Escrivente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 03 de
Novembro de 2025. às 15:34h. *~*

Cartório do 6º Ofício de Justiça - São Gonçalo/RJ

Oficial Registradora: Dra. Paloma Pereira Souza Rufino Martins.

Emolumentos:	R\$ 108,60
Fundgrat.....	R\$ 2,17
Lei 3217.....	R\$ 21,72
Fundperj.....	R\$ 5,43
Funperj.....	R\$ 5,43
Funarpen.....	R\$ 6,51
ISS.....	R\$ 2,26
Total.....	R\$ 154,99

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAD 50075 CBT



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>