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: 089649.2.0044209-40

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CART. DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
2ª Circunscrição de Reg. de Imóveis
JOSÉ EXPEDITO MOREIRA DA CUNHA
Tabelião - Oficial
Rua Antonio Alves, 99 Loja 25
Alcântara - São Gonçalo

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
44.209	01

IMÓVEL: Designado pela Fração nº27 (vinte e sete) , do lote 161-A, situado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VISTA ALEGRE III, no 3ºDistrito deste município , em zona urbana , e sua respectiva fração ideal de 127,50/12.566,00 ávos, que mede: 8.50m de frente para a Rua 01 do Condomínio que por sua vez dá acesso para a Rua Itaguaí; 8.50m nos fundos confrontando com a fração nº36; 15.00m do lado direito confrontando com a fração nº28; 15.00m do lado esquerdo confrontando com a fração nº26, com área de 127,50m2. Tendo ainda no condomínio uma área de uso comum de 4.882,39m2; área de 20.29m2 destinada a portaria e lixo; 70.00m2 destinado a administração , possuindo todas as unidades fossa séptica e filtro Anae, os efluentes desta serão direcionados para a rede de coleta de esgotos. **PROPRIETÁRIA**: SPINS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº29.594.629/0001-99, sito à Rua Almirante Teffé, 645 – centro – Niterói – TJ. **REGISTRO ANTERIOR**: Lº2 Matrícula nº3.905. São Gonçalo, 29 de Dezembro de 2.000.Aux. O Of.

R.01 - Prot.81.201 em 26/12/2000 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: SPINS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; acima qualificada.. **ADQUIRENTES**: PAULO SERGIO OLIVEIRA DE SOUZA, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens , nascido em 03/01/1976, comerciario, portador da Ident. nº10411884-9/IFP-RJ em 24.09.1992 e CPF nº029.902.947-67 e sua esposa MICHELE DE MIRANDA DE SOUZA, brasileira, nascida em 27/08/1977, comerciaria, portadora da Ident. nº11625567-0/IFP-RJ em 28.06.1995, CPF nº079.705.167-85, residentes na Rua Imboaçu, 331 bloco B7 Aptº203 – Boaçu – SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção com obrigação fiança e hipoteca com caráter de Escritura pública , na forma de art.61 e seus parágrafos da Lei nº4.380, de 21.08.1964 , alterada pela Lei nº5.049, de 29.06.1966 , datada em 21/12/2000 . **VALOR DO CONTRATO**: R$28.000,00 (vinte e oito mil reais) ,

V I D E V E R S O

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CART. DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
2ª Circunscrição de Reg. de Imóveis
JOSÉ EXPEDITO MOREIRA DA CUNHA
Tabelião - Oficial
Rua Antonio Alves, 99 Loja 25
Alcântara - São Gonçalo

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 44.209 | FICHA 01 VERSO

sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo , e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula QUARTA deste instrumento: a) Recursos próprios: R$3.050,00 (três mil e cinquenta reais), b) Utilização de saldo da conta vinculada FGTS: R$2.950,00 (dois novecentos e cinquenta reais); c) Desconto concedido pelo FGTS: R$542,42 (quinhentos e quarenta e dois e quarenta e dois centavos) ; d) financiamento concedido pela CEF: R$21.457,58 (vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e oito centavos). OBS: ITBI - Darm nº1398/2000 Ag.5594 Op.0194 em 10.05.2000. Custas na forma da Lei.. São Gonçalo, 29 de Dezembro de 2000.-.-.-.-. Aux. O Of.

R.02 - Prot.81.201 em 26/12/2000 - **HIPOTECA - DEVEDORES**: PAULO SERGIO OLIVEIRA DE SOUZA e s/m MICHELE DE MIRANDA DE SOUZA, já qualificados no R.01. **CREDORA**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF , Instituição Financeira , sob a forma de empresa pública , Unipessoal , Vinculada ao Ministério da Fazenda , com sede no Setor Banco Sul , Quadra 4, Lotes 3 e 4 - Brasília – DF., CGC/MF nº00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios no Rio de Janeiro. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:** SPINS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; antes qualificada. **FORMA DO TÍTULO**: Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO**: R$21.457,58 (vinte e um mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e oito centavos) - Valor da garantia R$28.000,00 (vinte e oito mil reais) - Sistema de Amortização – SACRE - Prazos: Construção 04 meses – Amortização 240 meses - Taxa Anual de Juros (%): Nominal 6,0000 - Efetiva 6,1677 - Vencimento da 1ª mensalidade 21/01/2001 – Encargo Inicial : Prestação (A+J) = R$196,69 + Seguros: R$16,72 + Taxa de Risco de Crédito: R$8,83 + Taxa de Administração: R$35,76 = Total de R$258,10. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora hipotecado para fins do art.818 do C.C., é o expresso em moeda corrente nacional. Em garantia do valor do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por eles assumidas os devedores dão à credora em primeira e

-.-.-.-.-.-.-.-.-.-V I D E-.-.-.-.-. F I C H A -.-.-.- 02.-.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CART. DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
2ª Circunscrição de Reg. de Imóveis
JOSÉ EXPEDITO MOREIRA DA CUNHA
Tabelião - Oficial
Rua Antonio Alves, 99 Loja 25
Alcântara - São Gonçalo

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
44.209	02

especial HIPOTECA, o imóvel objeto desta Matrícula. As demais cláusulas e condições são as constantes do contrato que ficam aqui arquivadas. OBS: Custas na forma da Lei.. São Gonçalo, 29 de Dezembro 2.000.-Aux. O Of

Av. 03 – Prot. 82.234 em 18.06.2001 – Por petição firmada em 18/06/2001, procedo a averbação do imóvel residencial de nº 84 (oitenta e quatro), Casa n.º 27 (vinte e sete), na Rua Itaguaí, edificada na fração objeto desta matrícula, averbada na PMSG à partir de 04/2001, inscrição Municipal nº157.700-000, com área construída de 52,00m2, na conformidade da Certidão da Prefeitura nº AA008264 datada em 05.06.2001. CND/INSS n.º 027082001-17023060, datada em 27.04.2001, que ficam aqui arquivadas. OBS: Custas recolhidas no Banerj Ag.3527 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 . São Gonçalo, 19 de Junho de 2001.- Aux. O Of

1 ATO REGISTRAL
RAB09905

Av.04 – Prot. 171.949 em 22/11/2021 – Por autorização para cancelamento de hipoteca firmada em 09/11/2021, pelo representante legal da credora, procedo a baixa e cancelamento da hipoteca, objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados.- Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R$24,34, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R$ 12,16, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R$4,86 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 05 de Janeiro de 2022.SELO: EEAS86761TUY.-Aux. R.E.

----------vide verso----------

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CART. DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
2ª Circunscrição de Reg. de Imóveis
JOSÉ EXPEDITO MOREIRA DA CUNHA
Tabelião - Oficial
Rua Antonio Alves, 99 Loja 25
Alcântara - São Gonçalo

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
44.209	02 VERSO

R.05 - Prot.172.824 em 03/02/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES**: PAULO SERGIO OLIVEIRA DE SOUZA e sua cônjuge MICHELE DE MIRANDA DE SOUZA. **ADQUIRENTES**: IZABELLE MARQUES DE MIRANDA, filha de Izaura Marques de Mendonça e de José Iran Soares Gomes, brasileira, auxiliar de laboratório, portadora do documento de identificação RG nº 29.662.653-4 DETRAN/RJ expedido em 09/10/2019, inscrita no CPF/MF sob o nº 142.240.137-54, endereço eletrônico: izmarques11@gmail.com, casada sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, em 12/06/2019, na vigência da Lei nº 6.515/77, e seu cônjuge RICHARD PERES DE MIRANDA, filho de Cristiane Almeida Peres e de Rogerio de Miranda, brasileiro, gerente, portador do documento de identificação CNH nº 05327628886 DETRAN/RJ expedido em 17/07/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 154.602.857-98, residentes e domiciliados na Rua Uratimbu, nº 37, Antonina, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular datado em 19/01/2022 de Venda e Compra, Financiamento de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Leis n.ºs 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária em Garantia – Lei n.º9.514/97. **VALOR DO CONTRATO**: R$280.000,00; Satisfeito da seguinte forma: (A) - R$56.000,00 recursos próprios; (B) - R$0,00 refere-se aos recursos do FGTS; (C) - R$224.000,00, refere-se aos recursos do financiamento. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº465/2022, pago no banco Santander em 03/02/2022, no valor de R$5.641,47. BIB e consulta de informação: nº0174222032309619; 01742220323026l5; CNIB: b919.322d.3f5b.1f20.dde9.3811.3114.2144.10a5.21e5, f063.ee72.1830.766c.7d92.d5f1.53ac.67d0.8a99.7fc7 consultadas em 23/03/2022. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de março de 2022.- Aux. R.E. SELO: EECN63727IRJ.

R.06 - Prot.172.824 em 03/02/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES**: IZABELLE MARQUES DE MIRANDA e seu cônjuge RICHARD PERES DE MIRANDA, qualificados anteriormente. **CREDOR**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
44.209	03

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. **FORMA DO TÍTULO**: Idem ao R.05. **VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO**: A – do Preço da venda R$224.000,00. B - Despesas R$0,00. C - Custos cartorários e imposto de transferência de bens e imóveis R$0,00. – Valor total do financiamento R$224.000,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A-TAXA DE JUROS – Taxa de juros sem bonificação –** (i) Taxa efetiva de juros anual: 10,9900%; (ii) taxa efetiva de juros mensal: 0,8727%. Taxa nominal de juros anual: 10,4724%; (ii) taxa nominal de juros mensal: 0,8727%. **B - Taxa de juros bonificada.** (i) Taxa efetiva de juros anual: 8,9900%; (ii) taxa efetiva de juros mensal: 0,7200%. Taxa nominal de juros anual: 8,6395%; (ii) taxa nominal de juros mensal: 0,7200%; **C** - Amortização: 420 meses; **D** – Atualização: Mensal; **E** – data de vencimento da primeira prestação: 19/02/2022; **F** – Custo Efetivo Total – CET (anual): 9,73%; **G** – Sistema de Amortização: SAC; **H**– Data de Vencimento do Financiamento: 19/01/2057; **I** – Imposto de Operações financeiras – IOF: R$0,00. **Valor dos componentes para pagamento da prestação mensal na data deste contrato: A** – Prestação mensal – Amortização: R$ 533,33 + Juros: R$1.612,72 = R$2.146,05; **B** – Premio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R$37,99; **C** – prêmio mensal obrigatório de seguro por dano físico no imóvel: R$14,00; **D** – tarifa de serviços administrativos – TSA: R$25,00; **E** – valor total do encargo mensal: R$2.223,04. **Valor em Leilão:** R$ 280.000,00. Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem com do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, os Compradores e Devedores Fiduciantes, alienam ao Credor Fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos Artigos 17, inciso VI, e 22 e seguintes da Lei no. 9.514/97 de 20/11/1997, e o expresso em moeda corrente nacional. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. OBS: Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de março de 2022.-.-.-.-.-.-.-.

SELO: EECN63728DKW.

Aux. R.E.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | 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: 089649.2.0044209-40

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA	FICHA
44.209	03-V

Registro de Imóveis do Brasil – 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

Av.07 – Prot. 195.346 de 25/02/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores RICHARD PERES DE MIRANDA, IZABELLE MARQUES DE MIRANDA , qualificados anteriormente, realizada no dia 08/07/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **239328**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 08/07/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/08/2025. SELO: EEYV 05965 DVP. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - -

Av.8 – Prot. 198618 em 28/08/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/08/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, antes qualificado, 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 os fiduciantes IZABELLE MARQUES DE MIRANDA e RICHARD PERES DE MIRANDA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.07**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão – "ITBI", pago na BANCO SANTANDER BRASIL SA, através da Guia nº **3996/2025**, no valor de **R$ 5.649,44** em 27/08/2025 (base de cálculo R$ 280.000,00). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/09/2025. SELO: EEZS 43938 CBB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - - -

Av.9 – Prot. 198618 em 28/08/2025 - **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.08** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária BANCO SANTANDER BRASIL SA, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.06** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/09/2025. SELO: EEZS 43939 GTF. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: 089649.2.0044209-40

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 registrodeimoveis.org.br. São Gonçalo 15/09/2025. 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:	EEZS 43940 PDK

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/EV6B2-LRKFX-JABRU-3WLYP

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar