

REGISTRO GERALOperador Nacional
do Sistema de Registro

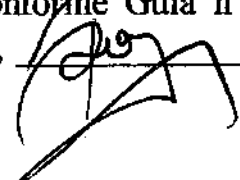
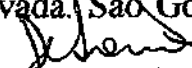
MATRÍCULA FICHA

10.489

01

**PODER JUDICIÁRIO**JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal de 0,011872, que corresponderá ao Apartamento nº 304, do bloco I com 1 (uma) vaga de garagem, do Condomínio residencial multifamiliar denominado "**VILLAGIO DOS PASSAROS**", situado na Alameda Engenheiro João Córner, nº 15, edificado sobre o lote de terreno designado como Área C, Colubandê, em zona urbana do 1º Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 66,00m de frente, confrontando com a Alameda Engenheiro João Corner; 55,00m nos fundos, em dois alinhamentos, o primeiro com 50,00m, e o segundo com 5,00m, nesses alinhamentos confrontando com terras de Ilná Pontes de Carvalho Corner; 80,00m do lado direito, confrontando com terras de Carlos Shweizer Silva; e 100,00m do lado esquerdo, confrontando com terras de Ilná Pontes de Carvalho Corner, com área total de 4.800,00m², **resultante da anexação dos lotes nº 1 e s/nº. INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** nº 9.432-000. **PROPRIETÁRIO(S):** **SPE SÃO GONÇALO INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede na Avenida das Américas, nº 3.333, sala 804, inscrita no CNPJ sob o nº 04.494.367/0001-60, Rio de Janeiro-RJ, **REGISTRO ANTERIOR:** Lº-2, sob o nº 9830, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, anexo a estas Notas, São Gonçalo, 05 de novembro de 2012. O Oficial

R:01- COMPRA E VENDA- Prot. 21.177- Por Instrumento Particular datado de 03 de setembro de 2012, com força de escritura pública, que fica arquivado, **PATRICIA DE MATTOS FONSECA**, brasileira, solteira, nascida em 14/05/1975, atendente comercial, portadora da carteira de identidade nº 04646406464, expedida por DETRAN/RJ em 26/05/2010 e do CPF. 075.932.867-62, residente e domiciliado na Rua Salvatori, 2100, Colubandê, em São Gonçalo, RJ, por **COMPRA** e pelo valor de R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais), sendo a quantia satisfeita da seguinte forma: R\$ 20.132,01 (vinte mil cento e trinta e dois reais e um centavo), através de utilização de saldo da conta vinculada FGTS, R\$ 3.665,00 (três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais) de desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e R\$ 73.202,99 (setenta e três mil duzentos e dois reais e noventa e nove centavos) 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 Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília- DF. **Interveniente Construtora: AMETISTA IMOVEIS LTDA**, situada na Rua Gildasio Amado, 55, sala 509 Barra da Tijuca, RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ. 07.573.3000/0001-09, **INCORPORADORA/SPE/FIADORA**, antes qualificada, sendo o valor da compra da fração de R\$ 7.479,36 (sete mil quatrocentos e setenta e nove reais e trinta e seis), adquiriu da **SPE SÃO GONÇALO INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA**, antes qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. O **ITBI** foi pago na **BRADESCO**, Ag 0552 em 09.10.2012, no valor de R\$ 149,59, conforme Guia nº 6185/2012 que fica arquivada. São Gonçalo, 05 de novembro de 2012. Eu,  Escrevente, digitei. E, eu  O Oficial, assino.



REGISTRO GERALOperador Nacional
do Sistema de Registro

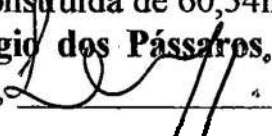
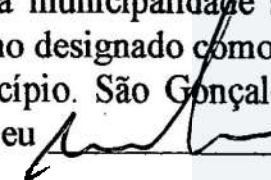
MATRÍCULA

FICHA

10.489**01v**

R:02- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Pelo mesmo instrumento constante do R:01, **PATRICIA DE MATTOS FONSECA**, supra qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, a imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **Caixa Econômica Federal- CEF**, e com a Interveniência da **AMETISTA IMOVEIS LTDA**, antes qualificada, destinado ao pagamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 73.202,99 (setenta e três mil duzentos e dois reais e noventa e nove centavos), para pagamento no prazo de 300 meses, por meio de 300 encargos mensais e consecutivos de R\$ 592,95, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 5,5000 e efetiva de 5.6409, calculados segundo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com a cláusula décima segunda, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 03.10.2012. Ficando estabelecido, para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 60 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 solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$ 97.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 05 de novembro de 2012. Eu,

Escrevente, digitei. E, eu  O Oficial, assino.(R)-1 ato
RT088784 JNE

Av:03 - CONSTRUÇÃO Prot. 23.460 - Por Certidão de Averbação nº 252720/2014, expedida em 29 de outubro de 2014, extraída do processo 6842/2009, a partir de 05.02.2014, emitida pela PMSG na condição de aceito pela PMSG e apto para ser habitado (**Habite-se**) em conformidade com as informações contidas no Processo nº 6.842/09, prestadas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, acompanhadas de requerimento, que fica arquivado, averba-se em nome de **SPE SÃO GONÇALO INCORPORADORA E IMOBILIÁRIA LTDA**, antes qualificada, a **CONSTRUÇÃO** do nº 15, aptoº 304/bloco 01, da **Alameda Engenheiro João Corner, Colubandê**, inscrita na municipalidade sob o nº 94.32-006, com área construída de 60,54m², sobre o lote de terreno designado como Área C, do **Condomínio Villagio dos Pássaros**, 1º Distrito deste Município. São Gonçalo, 17 de dezembro de 2014. Eu,  Escrevente, digitei. E, eu  O Oficial, assino.

Selo eletrônico nº EAOS 27461 BKL. Consulta em www3.tjrj.jus.br/sitepublico.

Av. 04 - BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 31.852 de 11.04.2023 - Por termo de quitação datado de 11 de abril de 2023, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R.02** desta matrícula, contraída por **PATRICIA DE MATTOS FONSECA**, já qualificada, o que



ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 25 de abril de 2023. Eu, W, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Q, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEKW 33499 SPD. EMOLUMENTOS:** R\$633,19 + R\$126,63 (20%-F.E.T.J.) + R\$31,65 (5%-FUNDPERJ) + R\$31,65 (5%-FUNPERJ) + R\$25,32 (4%-FUNARPEN) + R\$12,66 (2%-P.M.C.M.V) + R\$12,91 (ISS) + R\$143,68 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,48 (SELO) + R\$40,87 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.061,04.*****

R. 05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Por instrumento particular de cédula de crédito bancário - empréstimo com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças datado de 28 de março de 2025, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 9.514/1997, contrato nº 10195769808, que ora se arquivava, **PATRICIA DE MATTOS FONSECA**, já qualificada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em São Paulo/SP, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor total de R\$51.682,88, sendo R\$50.000,00 do valor de empréstimo e R\$1.682,88 de IOF, que tem as seguintes condições: A) taxa efetiva anual de juros: 24,00%; A-1) taxa nominal anual de juros: 21,7050%; B) taxa efetiva mensal de juros: 1,8087%; B-1) taxa nominal mensal de juros: 1,8087%; C) prazo de amortização (número de prestações): 140 meses; D) sistema de amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; E) data de vencimento da primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente; F) data máxima de vencimento desta prestação: 28.02.2037; G) Dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; H) Modo de pagamento das prestações mensais: débito em conta; I) Custo efetivo total (CET) anual - taxa de juros: 24,6600%; J) Custo efetivo total (CET) mensal - taxa de juros: 1,8500%; K) tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.153,65, sendo constituída por: K.1) R\$552,27 - Análise documental; K.2) R\$450,00 - Análise técnica do imóvel; K.3) R\$40,05 - Sistema informatizado referente a avaliação técnica do imóvel; K.4) R\$111,33 - Impostos (PIS, COFINS, ISS). Valor estimado da prestação mensal nesta data de assinatura do contrato: R\$1.303,97. - Ficando estabelecido, para fins previstos no parágrafo 2º, artigo 26, da Lei nº 9.514/1997, 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, os devedores fiduciários transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele devedor fiduciário com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e está com a posse indireta, até solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$185.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 14 de maio de 2025. Eu, Q, Thais Ribeiro Fernandes Eiras, escrevente, digitei. E eu, Q, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEXW 25393 JUM.*******

AV - 6 - M - 10489 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34899, aos 29/12/2025. Por ofício do credor ITAÚ UNIBANCO S/A nº 657853/2025 de 29/12/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **POSITIVO** da intimação em face do devedor fiduciário, **PATRICIA DE MATTOS FONSECA**, já qualificada, realizada no dia 03/02/2026, conforme as certidões de notificação, registro nº 242169 e 242170, expedidas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 03/02/2026, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 18/03/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57339 FRW**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

**REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO**

**REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA**

MATRÍCULA
10.489

FICHA
02-V

AV - 7 - M - 10489 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 35193, aos 30/03/2026. Pelo requerimento de 30/03/2026, 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 ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, 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\$ 185.000,00**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 185.000,00**, guia nº1635/2026. Averbação concluída aos 01/04/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57445 LXP**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

AV - 8 - M - 10489 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35193, aos 30/03/2026. Por requerimento datado de 30/03/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-05**, desta matrícula, contraída por **PATRICIA DE MATTOS FONSECA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 01/04/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57446 MAM**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

AV - 9 - M - 10489 - EX OFFICIO: Prenotação nº 35220, aos 08/04/2026. Procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, da Lei nº 6.015/1973, para retificar o **AV-7**, desta matrícula, fazendo constar que: consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, e não como constou. As demais informações permanecem inalteradas. Averbação concluída aos 08/04/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57492 DPW**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO**

Documentação registrada pelo
Registro de Imóveis de São Gonçalo

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital