



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: 089649.2.0070439-17



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70.439	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 448 Casa 07, na Rua João Moraes, com a inscrição municipal no. 301517018, com a área construída de 42,30m², situado no loteamento BAIRRO ESPERANÇA, 2º distrito deste município, em zona urbana, corresponde-lhe a fração ideal de 94,20/497,48 avos, a qual mede: 6,01m de frente para a servidão de uso comum a os prédios nº 448 casa base, nº 448 casa 01, casa 02, casa 03, casa 04, casa 05, casa 06, casa 07 e casa 08, que por sua vez da acesso a Rua João Moraes; 5,95m nos fundos, confrontando com parte da fração do prédio nº 573 casa 08 e com parte da fração do prédio nº 573 casa 07; 10,57m do lado direito, confrontando com a fração do prédio nº 448 casa 04 e 11,42m do lado esquerdo, confrontando com a fração do prédio nº 448 casa 06. **ÁREA DE USO COMUM AOS IMÓVEIS Nº 448 Casa 04, Nº 448 Casa 05, Nº 448 Casa 06, Nº 448 Casa 07 e Nº 448 Casa 08** – a qual mede: 20,00m de frenteem reta para a Rua João Moraes, mais 7,40m em curva de concordância com a Rua Expedicionário Francisco Gomes de Souza; 25,71m nos fundos, confrontando com a fração do prédio nº 573 casa 09 e com a fração do prédio nº 448 casa 08 e 5,06m do lado esquerdo, confrontando com a servidão de uso comum a os prédios nº 448 casa base, nº 448 casa 01, casa 02, casa 03, casa 04, casa 05, casa 06, casa 07 e casa 08, que por sua vez da acesso a Rua João Moraes. **SERVIDÃO DE USO COMUM AOS IMÓVEIS Nº 448 CASA BASE, Nº 448 CASA 01, Nº 448 CASA 02, Nº 448 CASA 03, Nº 448 Casa 04, Nº 448 Casa 05, Nº 448 Casa 06, Nº 448 Casa 07 e Nº 448 Casa 08** – a qual mede: 3,00m de frente para Rua João Moraes; 13,15 nos fundos, confrontando com a fração do prédio nº 448 casa base, nº 448 casa 01 e nº 448 casa 02; 46,65m do lado direito, em 03 alinhamentos, o 1º com 35,25m, o 2º com 9,90 e o 3º com 1,50m, o 1º e o 2º alinhamentos, confrontando-se com os imóveis nº 448 Casa 04, nº 448 Casa 05, nº 448 Casa 06, nº 448 Casa 07 e nº 448 Casa 08 e o 3º alinhamentos, confrontando com a fração do prédio nº 448 casa 03 e 36,75m do lado esquerdo, confrontando com a fração 02 reservada a futuras construções. **PROPRIETÁRIOS:** LUIZ CARLOS DE ALMEIDA JUNIOR, brasileiro, advogado, portador da habilitação nº00160446507, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/08/2009 e do CPF nº090.704.647-99, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na da vigência da Lei 6.515/77, com TATIANY PIRAJA COUTO DE ALMEIDA, residentes e domiciliados na Travessa Florisbela de Almeida, 09, Porto da Pedra, São Gonçalo/RJ.- **REGISTRO ANTERIOR:** Lo.2, matrícula no.63.904. Prot.no.151.455.- São Gonçalo, 27 de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZAPF-74L7M-4EHSV-YNS8M>

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

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: 089649.2.0070439-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70.439	01
	VERSO

Novembro de 2017.-Aux.

R.E.

Av.01 – Prot.151.748 em 29/11/2017 – Por petição firmada em 29/11/2017, procedo a averbação da identidade e do CPF da Proprietária Tatiany Piraja Couto de Almeida, a saber: RG: nº 12.136.501-9 expedida pelo DETRAN/RJ e do CPF nº 095.252.277-23, conforme documentos aqui apresentados.- OBS: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$21,03 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99; R\$10,50 relativo as Leis 4.664/05 e 111/06; e R\$4,20 referente a Lei 6281/12.- São Gonçalo, 30 de Novembro de 2017.-Aux.

R.E.

SELO:ECIX74062BQS.-

R.02 – Prot. 154.725 em 05/04/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** LUIZ CARLOS DE ALMEIDA JUNIOR e s/m TATIANY PIRAJA COUTO DE ALMEIDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** ANA CLAUDIA MARTINS DOS SANTOS, brasileira, nascida em 05/01/1972, divorciada, operadora de loja, portadora da CNH nº 03884575013 expedida por DETRAN/RJ em 23/05/2017 e CPF nº 022.493.657-33, residente em Rua Rita Maria da Conceição, 15, Rocha/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 04/04/2018 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação – Carta de crédito individual FGTS/Programa minha casa minha vida – CCFGTS/PMCMV – 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 no5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$110.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$889,22 refere-se aos recursos próprios; R\$63.620,00 refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$18.070,78 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$27.420,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União (complemento). OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 1280/2018 no valor de R\$2.234,42, pago no Banco Itaú S/A em 17/04/2018. BIB e consulta de informação nºs 0174218042013198; 0174218042049032 e CNIB -Código: c006.495c.a061.4f17.ac72.7b5c.98b1.fbdb.b0b8.ca4d e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/WZAPF-74L7M-4EHSV-YNS8M>

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

CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

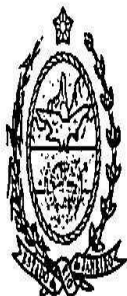
TABELIÃO DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO

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: 089649.2.0070439-17



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70.439	02

e1d8.73ª4.30fd.6cb6.84ef.e054.a220.a62e.6211.6966, consultados em 20/04/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20 de Abril de 2018. Aux. R.E. SELO: ECLW19980ZIA.-

R.03 - Prot.154.725 de 05/04/2018 - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/FIDUCIÁRIOS:** ANA CLAUDIA MARTINS DOS SANTOS, qualificada anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4 - Brasília - DF., inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$63.620,00. Sistema de Amortização: Tabela Price - Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa de Juros % (a.a): *Sem desconto:* Nominal - 8.16 - Efetiva - 8.4722; *Com desconto:* Nominal: 5.50 - Efetiva: 5.6408; *Redutor 0,5% FGTS* - Nominal: 5.50 - Efetiva: 5.1162. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 5.0000 - Efetiva: 5.1161. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$341,52 + Seguros: R\$32,68 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$374,20. Vencimento do 1º encargo mensal: 04/05/2018. Concoram as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$139.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. 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. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária do adquirente. Custas a forma da Lei. São Gonçalo, 20 de Abril de 2018. SELO: ECLW19981BUD. Aux. R.E.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZAPF-74L7M-4EHSV-YNS8M>

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

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: 089649.2.0070439-17

CNM: 089649.2.0070439-17



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
70.439

FICHA
02-V

Av.04 - Prot. 199369 de 13/10/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita a devedora ANA CLAUDIA MARTINS DOS SANTOS, qualificada anteriormente, realizada no dia 18/11/2025 e no dia 19/11/2025, conforme a certidão de notificação, registro nºs **241805 e 241809**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 19/11/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 17/12/2025. SELO: EFAU 59735 MIE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 200.977 em 08/01/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/01/2026, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, 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 a fiduciante ANA CLAUDIA MARTINS DOS SANTOS, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.04**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **467/2025**, no valor de **R\$ 2.996,62** em 06/01/2026 (base de cálculo R\$ 147.358,90). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23/02/2026. SELO: EFBU 85612 ZJP. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 - Prot. 200.977 em 08/01/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23/02/2026. SELO: EFBU 85613 ZMB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP** - Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua João Moraes, 448, Casa 07, São Gonçalo/RJ, CEP: 24738-545**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ, 23/02/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZAPF-74L7M-4EHSV-YNS8M>

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

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: 089649.2.0070439-17

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 23/02/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
5% Fundperj:	R\$6,20
5% Funperj:	R\$6,20
4% Funarpen:	R\$7,44
2% PMCMV:	R\$2,48
Total:	R\$177,06
Selo usado:	EFBU 85614 KSA



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WZAPF-74L7M-4EHSV-YNS8M>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

