



Valide aqui
este documento



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
10.434	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 0,01023 que corresponderá ao Apartamento nº 502, do bloco 04, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS IV", situado na Avenida José Mendonça de Campos, Lote A, onde existe o prédio nº 518, antiga Estrada do Colubandê, originária da anexação dos lotes 06 (prédio 518), 07, e 08, do Sítio dos Bambus, Colubandê, em zona urbana do 1º Distrito deste Município, que no seu todo mede: 45,00m de frente para Avenida José Mendonça de Campos, antiga Estrada do Colubandê, 43,30m de fundos, confrontando com o lote 15, 70,00m do lado direito, confrontando com o prédio nº 520 e 75,00m do lado esquerdo em (2) dois alinhamentos: o 1º com 67,50m, confrontando com o lote 09 e o 2º com 7,50m, confrontando com o lote 15, com a área de 3.304,60m².

PROPRIETÁRIO(S): ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.439.204/0001-06, com sede na Rua Eduardo Vieira de Souza, nº 48, loja 204, Centro, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: L.º 02, Matrícula nº 6188, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, anexo destas Notas. São Gonçalo, 14 de setembro de 2012. O Oficial Jesem

R:01- COMPRA E VENDA- Prot. 21.070- Por Instrumento Particular datado de 13 de setembro de 2012, com força de escritura pública, que fica arquivado, **FLAVIO FERRAZ**, brasileiro, solteiro, nascido em 23.10.1983, administrador, portador da CI. nº 13131425-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 17.09.2002 e do CPF nº 095.502.287-89, residente e domiciliado na Rua Arthur Bernardes, nº 1198, Santa Catarina, nesta Cidade, por **COMPRA** e pelo valor de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), sendo a quantia satisfeita da seguinte forma: R\$ 9.051,09 (nove mil, cinquenta e um reais e nove centavos) através de recursos próprios, R\$ 5.698,91 (cinco mil, seiscentos e noventa e oito reais e noventa e um centavos) com saldo da conta vinculada de FGTS e R\$ 137.250,00 (cento e trinta e sete mil, duzentos e cinquenta reais) 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 ¾, em Brasília- DF, sendo o valor da compra da fração de R\$ 7.877,10 (sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e dez centavos), adquiriu da Essencial Empreendimentos e Participações Ltda, antes qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. O **ITBI** foi pago na casas lotéricas, nº 257-451717123-9, Lot 19.03300-2, São Gonçalo, Ag. 0194, term 026831 em 13.09.12, no valor de R\$ 157,54, conforme Guia nº 5698/2012 que fica arquivada. São Gonçalo, 14 de setembro de 2012. Eu, [Assinatura] Escrevente, digitei. E, eu [Assinatura] O Oficial, assino.

(R).1 ato
RTK45830 EBO

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89D46-HR72T-7CVTL-PU3Z3>

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



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

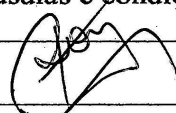
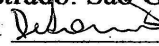
(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

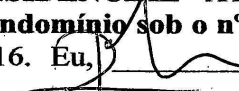
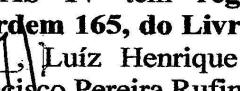
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
10.434	01v

R:02- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Pelo mesmo instrumento constante do R:01, **FLAVIO FERRAZ**, supra qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **Caixa Econômica Federal- CEF**, e com a Interveniência da Essencial Empreendimentos e Participações Ltda, antes qualificada, destinado ao pagamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 137.250,00 (cento e trinta e sete mil, duzentos e cinquenta reais), para pagamento no prazo de 420 meses, por meio de 420 encargos mensais e consecutivos de R\$ 1.355,73, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 8,5101% e efetiva de 8,8500%, calculados segundo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com a cláusula décima quarta, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 13.10.2012. 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\$ 152.500,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 14 de setembro de 2012. Eu,  Escrevente, digitei. E, eu  Oficial, assino.

(R) 1 ato
RTK45831 HNB

Av. 03 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 24.918 de 27.05.2016 - Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de 05 de dezembro de 2015 de acordo com a Lei 4.591/64, o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS IV** tem registrada, nesta data, sua Convenção de Condomínio sob o nº de ordem 165, do Livro 3- Auxiliar. São Gonçalo, 04 de outubro de 2016. Eu, , Luiz Henrique Viana Almeida, escrevente, digitei. E, eu , Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino.---*---*---*---*---

Selo eletrônico nº EBSG 28778VLI. EMOLUMENTOS: R\$89,23 + R\$ 4,46 (5%-FUNPERJ) + R\$ 4,46 (5%-FUNPERJ) + R\$13,28 (MÚTUA) + R\$ 28,23 (PRENOTAÇÃO) + R\$17,84 (20%-F.E.T.J) + R\$3,56 (4%-FURNAPEN) + R\$ 0,26 (ACOTERJ) + R\$1,78 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) = R\$134,87.---*---*---*---*---

Av. 04 - CONSTRUÇÃO - Prot. 32.800 de 02.05.2024 - Por requerimento datado de 27 de maio de 2024 e certidão de averbação nº 081313/2024, expedida em 21.05.2024, pela Secretaria Municipal de Fazenda, averba-se a CONSTRUÇÃO do prédio **Nº 518, BLOCO 04, APT. 502** da **Avenida José Mendonça de Campos, Colubandê**, inscrito na municipalidade sob o nº **63.254-080**, com área construída de **63,62m²**, sobre o lote A, do Condomínio Residencial Athenas IV, averbado na PMSG pelo processo nº 41269/2009 em 20.07.2015. Sem comprovação de Habite-se. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº EETB 67590 IKB. EMOLUMENTOS: R\$663,06 + R\$132,61 (20%-F.E.T.J) + R\$33,15 (5%-FUNDPERJ) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$39,78 (6%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V) + R\$13,79 (ISS)

Continua na próxima ficha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89D46-HR72T-7CVTL-PU3Z3>

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



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

10.434

FICHA

02

+ R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,59 (SELO) + R\$43,37 (PRENOTAÇÃO) = R\$974,76.***

Av. 05 - **AVERBAÇÃO DO CASAMENTO** - Prot. 32.800 de 02.05.2024 - Pelo mesmo requerimento constante na Av.04, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 167, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, para constar o casamento de **FLÁVIO FERRAZ**, já qualificado, com **JAQUELINE GOMES AMADEU**, brasileira, empresária, sob o regime da **comunhão parcial de bens**, conforme ato celebrado em 18.01.2014, de acordo com a certidão extraída em 18.01.2014, do livro B-18, folha 156, termo nº 5.578, do Cartório do RCPN e Notas do 5º Distrito de São Gonçalo/RJ, cuja cópia autenticada ora se arquivava. O cônjuge mulher passou a assinar, **JAQUELINE AMADEU FERRAZ**. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. Eu, En, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EETB 67591 WYS. EMOLUMENTOS:** R\$144,77 + R\$28,95 (20%-F.E.T.J) + R\$7,23 (5%-FUNDPERJ) + R\$7,23 (5%-FUNPERJ) + R\$8,68 (6%-FUNARPEN) + R\$2,89 (2%-P.M.C.M.V) + R\$3,01 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$205,35.***

Av. 06 - **AVERBAÇÃO DO CPF** - Prot. 32.800 de 02.05.2024 - Pelo mesmo requerimento constante na Av.04, procede-se à presente averbação, nos termos do artigo 167, inciso II, da Lei nº 6.015/1973, para constar que **JAQUELINE AMADEU FERRAZ** é inscrita no CPF sob o nº **107.656.437-23**, cujo comprovante ora se arquivava. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. Eu, En, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EETB 67592 YJS. EMOLUMENTOS:** R\$144,77 + R\$28,95 (20%-F.E.T.J) + R\$7,23 (5%-FUNDPERJ) + R\$7,23 (5%-FUNPERJ) + R\$8,68 (6%-FUNARPEN) + R\$2,89 (2%-P.M.C.M.V) + R\$3,01 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,59 (SELO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$205,35.***

Av. 07 - **BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 32.800 de 02.05.2024 - Por requerimento datado de 12.04.2024, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R.02** desta matrícula, contraída **FLÁVIO FERRAZ**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. Eu, En, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EETB 67593 KXK. EMOLUMENTOS:** R\$721,52 + R\$144,30 (20%-F.E.T.J) + R\$36,07 (5%-FUNDPERJ) + R\$36,07 (5%-FUNPERJ) + R\$43,29 (6%-FUNARPEN) + R\$14,43 (2%-P.M.C.M.V) + R\$15,01 (ISS) + R\$2,59 (SELO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.056,65.***

R. 08 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 32.800 de 02.05.2024 - Por instrumento particular de venda e compra de imóvel - financiamento, com eficácia de escritura pública na forma da Lei nº 4.380/64 e 5.049/66, alienação fiduciária de imóvel em garantia nos termos da Lei nº 9.514/97, datado de 12 de abril de 2024, contrato nº 0010424157, **JULIANA MARINHO DE SOUZA SILVEIRA**, brasileira, supervisora, inscrita no CPF sob o nº 146.290.557-97 e s/m. **BRUNO SILVA DA SILVEIRA**, brasileiro, gerente, inscrito no CPF sob o nº 157.929.467-79, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme ato celebrado em 07.04.2018, residentes e domiciliados em São Gonçalo/RJ, adquiriram de **FLÁVIO FERRAZ**, anuído por s/m. **JAQUELINE AMADEU FERRAZ**, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$220.000,00, pagos da seguinte forma: R\$45.000,00 através de recursos próprios e R\$175.000,00, através de recursos do financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago no Banco Santander, em 25.04.2024, no valor de R\$4.447,38, pela guia nº 2052/2024, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$220.000,00. São

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89D46-HR72T-7CVTL-PU3Z3>

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



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

10.434

FICHA

02v

Gonçalo, 18 de junho de 2024. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EETB 67594**
ASE. EMOLUMENTOS: R\$1.081,01 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (6%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.V) + R\$0,00 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,59 (SELO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.127,71.*--*--*--*--*--*--*--*

R. 09 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.08, **JULIANA MARINHO DE SOUZA SILVEIRA** e s/m. **BRUNO SILVA DA SILVEIRA**, já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$175.000,00, para pagamento no prazo de 420 meses, por meio de 420 encargos mensais e consecutivos no valor de R\$2.141,57, taxa de juros 11,8273% a.a. (nominal) e 12,4900% a.a. (efetiva), taxa efetiva e nominal de juros mensal de 0,9856%, Custo Efetivo Total – CET (anual) de 12,70%, calculados segundo Sistema de Amortização - SAC, vencendo-se a primeira prestação em 12.05.2024 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Data de vencimento do financiamento em 12.04.2059. – Ficando estabelecido que desatendida pelo comprador as obrigações de pagamentos previstas no contrato e decorrido o prazo de carência de 30 dias do pagamento de qualquer das prestações, a credora SANTANDER, de acordo com o artigo 26 § 1º, da Lei nº 9.514/97, intimará o comprador para que, no prazo de 30 dias, venha purgar a mora e pagar as prestações vencidas e as que se vencerem no curso da intimação, acrescidas de todos os encargos e despesas contratuais, 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\$220.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EETB 67595 GYG. EMOLUMENTOS:** R\$1.081,01 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (6%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.V) + R\$0,00 (ISS) + R\$228,90 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,59 (SELO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.356,61.*--*--*--*--*--*--*--*

AV - 10 - M - 10434 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35262, aos 20/04/2026. Pelo instrumento particular de 25/03/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R.09, desta matrícula, contraída por **JULIANA MARINHO DE SOUZA SILVEIRA** e seu marido **BRUNO SILVA DA SILVEIRA**, já qualificados, o que ora se faz para todos os efeitos legais. A verbação concluída aos 30/04/2026, por Rafael Leal (94/17817). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBO 45328 HYU**. Assinado digitalmente por **ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA**, 94/8759. - - - - -

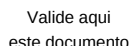
R - 11 - M - 10434 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: Prenotação nº 35262, aos 20/04/2026. Pelo instrumento particular de 25/03/2026, a **JULIANA MARINHO DE SOUZA SILVEIRA** e seu marido **BRUNO SILVA DA SILVEIRA**, já qualificados, transmitiram a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 223.000,00, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 223.000,00, guia nº 1872/2026. Registro concluído aos 30/04/2026, por Rafael Leal (94/17817). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBO 45329 DGQ**. Assinado digitalmente por **ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA**, 94/8759 - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89D46-HR72T-7CVTL-PU3Z3>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br



/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/89D46-HR72T-7CVTL-PU3Z3>

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 10434. O Referido é verdade e dou fé.** Eu, (a.), RAFAEL FERREIRA LEAL, Escrivente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 30 de Abril de 2026, às 11:19h. *-*-*-*-*

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

Oficial Registradora: Dra. Paloma Pereira Souza Rufino Martins.

Emolumentos: R\$ 124,08

Fundgrat.....R\$ 2.48

Lej 3217.....:R\$ 24.81

Fundperi.....:R\$ 10.54

Funperi.....R\$ 10,54

Funarnen	R\$ 7 44
----------	----------

Funkgaleri · R\$ 1 24

Funpगत	·R\$ 1,24
--------	-----------

Fundac: R\$ 1,24

ISS R\$ 6.33

Total	R\$ 193.21
-------	------------

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBO 45330 BAB



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

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

