



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.

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 recaem 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 registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

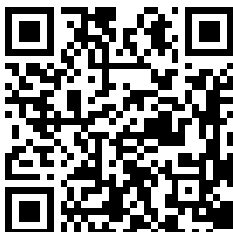
Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEUW 82166 RZT

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWCGF-MQSH4-45628-SYAD2>



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0071349-03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.349

FICHA

01

IMÓVEL: Fração ideal 0,002313778, que corresponderá ao Aptº 103 - Bloco 08, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRICIPAL:** 59,63. O empreendimento contará ainda como total de 523(Quinhentos e vinte e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03(três) vagas são para visitantes, numeradas de 01 a 523. As vagas 138, 139, 140, 141, 142, 143, 206, 207, 208, 209, 210, 269, 270, 271, 272, 273, 332, 333, 334, 335 e 336 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE), situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gambá e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaca e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². Consta hipoteca à favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4,



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.

CNM: 089649.2.0071349-03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.349

FICHA

01

VERSO

lotes 3/4-Brasília DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como Afetação Patrimonial. **PROPRIETÁRIA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, sociedade empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40. **Registro Anterior:** Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 22 de Maio de 2018.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 155.259 em 15/05/2018 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 22/02/2018, citado no parágrafo primeiro (1.1), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 21,64, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,82, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,32 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 22 de Maio de 2018.-SELO: ECON96542RML.

Aux.

R.E.

R.02 - Prot. nº 155.259 em 15/05/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** JOSE ANTONIO GOMES BAMBINO, brasileiro, nascido em 29/12/1966, medico, portador da carteira funcional nº 52551885 expedida pelo CRM/RJ em 19/04/2010 e CPF nº 926.669.657-91, solteiro; residente e domiciliado na Estrada dos Menezes, 400, BI 03 Ap. 1008, Colubande, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 22/02/2018 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PRCMV - Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09.- **VALOR DO TERRENO:** R\$ 27.249,91. **VALOR DO CONTRATO:** R\$



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.



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

CNM: 089649.2.0071349-03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.349

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

193.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$ 140.999,00, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 52.001,00, refere-se aos recursos próprios; R\$ 0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 0,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O ITCI - Foi pago pela CEF em 14/05/2018, no valor de R\$ 579,42, através da guia 1735/2018.- BIB e Consulta de informação nº 0174218052217907 e CNIB - Código: fb74.5afb.5796.8f10.d021.b62f18cb.32*7.028a.9*33, consultados em 22/05/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de Maio de 2018.-Aux. R.E. SELO: ECON96543SIO.

R.03 - Prot. nº 155.259 em 15/05/2018 - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE: JOSE ANTONIO GOMES BAMBINO**, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **CONSTRUTORA E FIADORA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO: Idem ao R.02.** **VALOR DO MUTUO: R\$ 140.999,00.** Sistema de Amortização: Tabela SAC. Prazos total em meses: Amortização: 308. Construção/legalização: 26. Taxa Anual de Juros (%): Nominal (taxa juros balcão): 10.4815 e Nominal (taxa juros reduzida): 9.7978 - Efetiva (taxa juros balcão): 11,00 e Efetiva (taxa juros reduzida): 10.2500. Encargo inicial: Prestação (a + j) (taxa juros balcão): R\$1.689,35 e (taxa juros reduzida): R\$1.609,02 + Prêmios de Seguros: (taxa juros balcão): R\$130,59 e (taxa juros reduzida): R\$130,59 + Taxa de administração: (taxa juros balcão): R\$25,00 e (taxa juros reduzida): R\$25,00 = Total: (taxa juros balcão): R\$1.844,94 e (taxa juros reduzida): R\$1.764,61.- Vencimento do 1º Encargo Mensal em 23/03/2018. Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia**



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.

CNM: 089649.2.0071349-03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.349

FICHA

02

VERSO

RS 193.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a Devedor/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de Maio 2018.-SELO: ECON96544ZPQ Aux. R.E.

Av.04 - Prot: 160.067 em 16/04/2019 - De acordo com a retificação aprovado pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo, pelo processo nº 47692 em 21/05/2018, devidamente registrado no Lº 02 Matrícula nº 67.166, Av.06, procedo a averbação da retificação das áreas e da fração ideal da unidade de fração objeto desta matrícula, a saber: **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 59,63; ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 59,63; ÁREA DE USO COMUM: 24,6534; ÁREA REAL: 84,2834 FRAÇÃO IDEAL: 0,002405956.** Bem como o condomínio passa a possuir o total de 503 vagas de garagem, sendo destinadas a P.N.E. as vagas de nº 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335; destinadas a idosos as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 e 3 vagas destinadas para visitantes, consideradas áreas comum de divisão proporcional destinadas à veículos de passeio, e os demais espaços condominiais comuns. Custas recolhidas no banco Bradesco no valor de R\$22,48 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$11,24 relativo as Leis 4.664/05, 111/06 e R\$4,49 à Lei 6281/12.-São Gonçalo, 25 de Abril de 2019.-Aux. R.E. SELO:ECYN68175VPO.



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabela de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.



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

CNM: 089649.2.0071349-03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

71.349

FICHA

03

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Av.05- Prot. 169.898 em 17/06/2021 - Por petição firmada em 16/12/2020, procedo a averbação de HABITE-SE parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade objeto desta matrícula, em conformidade com a carta de habite-se nº 0101/MFO/2020, expedida pela P.M.S.G. em 17/08/2020, processo nº 47692/2017, assinado pela Subsecretária de Urbanismo - Simone Velloso C. Rodrigues - Mat. 120326. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$22,02 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99; R\$ 11,00 relativo as Leis 4.664/05 e 111/06; e R\$4,40 referente a Lei 6281/12. São Gonçalo, 06 de Agosto de 2021.-Aux.

SELO: EDWS80796ZEL.-

R.E.

Av.06 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO - Prot. 187.599 de 28/03/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligências feita ao devedor JOSE ANTONIO GOMES BAMBINO, qualificado anteriormente, realizadas no dia 17/06/2024, conforme as certidões de notificação, registro nºs 235486 e 235487, expedidas pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 17/06/2024, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de outubro de 2024. Eu, Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW82054XHM

Av.07 - Prot. 192.329 em 09/10/2024 - Na conformidade do documento datado de 10/09/2024, firmado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL - Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, tendo em vista que



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@cartorio3oficiosg.com

Telefone: (21)97736-2135

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 71349 / CNM: 089649.2.0071349-03 / Recibo: 133952 / Data da Certidão: 17/10/2024.

CNM: 089649.2.0071349-03

REGISTRO GERAL

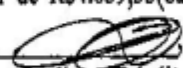
MATRÍCULA

71.349

FICHA

03

VERSO

JOSE ANTONIO GOMES BAMBINO, após a intimação, deixou de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na CEF, através da Guia nº 5287/2024, no valor de R\$4.059,33(base de cálculo R\$200.597,41). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de outubro de 2024. Eu, , Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, , Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW82055RZN-----

Av.08 - Prot. 192.329 em 09/10/2024 - De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 10/09/2024, procedo a averbação da baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de outubro de 2024. Eu, , Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, , Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW82056HSL-----

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HWCGF-MQSH4-45628-SYAD2>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado