



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: 089649.2.0061913-84



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61.913

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: n°764 casa-base, na Rua Canadá, situado no Loteamento FAZENDA RESTAURADA, do 3º Distrito deste Município, em zona urbana, inscrição municipal n°331.732-000, Com: 52,56m², com a fração ideal de 112,50/675,00 avos, que mede: 5,75m de frente, para a servidão de uso comum, 5,75m de fundos para o lote 41, 10,85m pelo lado esquerdo confrontando com a servidão de uso comum, e 10,85m pelo lado direito com o imóvel n°764 casa-01. E com uma vaga de estacionamento identificada conforme planta de fracionamento: 1 vaga para auto 2,50m x 5,00m 12,50m². **SERVIDÃO DE USO** - a qual mede: 15,00m de frente para a Rua Canadá; 45,00m pelo lado direito confrontando com os lotes 48, 49, 50; 4,15m de fundos para o lote 44 e 55,85m do lado esquerdo dividido em 3 segmentos: 1º segmento 35,55m do lado esquerdo confrontando com as casas na fração: n°764 casa-base, n°764 casa-01; n°764 casa-02, n°764 casa-03, n°764 casa-04 e n°764 casa-05; 2º segmento 10,85m confrontando com o n°764 casa-base e 3º segmento 9,45m confrontando com o lote 41. Edificado no lote 43 da Quadra 67, que mede no todo: 15,00m de frente, lado direito 45,00m, lado esquerdo 45,00m e fundos 15,00m, confrontando na frente com a Rua Canadá, pelo lado direito com os lotes 50, 49 e 48, pelo lado esquerdo com o lote 41 e nos fundos com o lote 44, com a área de 675,00m². **PROPRIETÁRIO:** ZZ ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ n°15.307.862/0001-39, com sede na Estrada Francisco da Cruz Nunes, n°7352, sala 203, Itaipu, Niterói/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lvº 02, Matrícula n°11.221. Protocolo: 135.399. São Gonçalo, 26 de junho de 2015.

Aux. *J. Aguiar*

O Of.

R.01 – Prot.138.151 em 29/10/2015. **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** ZZ ENGENHARIA LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JOAQUIM LEANDRO DOS SANTOS DIAS, brasileiro, nascido em 12/09/1981, motorista, portador da identidade n°13407172-9, IFP/RJ em 18/08/1999 e do CPF n°092.410.337-03, divorciado, residente na Rua Domingos Nanci, 814, Boa Vista em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de 13/08/2015, de

VIDE VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BTCT-JG4VW-E6XH9-J68ZB>



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: 089649.2.0061913-84



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
61.913	01
	VERSO

Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação – Carta de Crédito IndividualFGTS/ Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV- SFH, com utilização do FGTS do(s) devedor(es), com caráter de Escritura pública, na forma do § 5º do art.61da Lei no.4.380 de 21/08/1964, e na forma da Lei 11977/09.- **VALOR DO CONTRATO: R\$145.000,00**, satisfeito da seguinte forma: R\$105.852,38 Financiamento concedido pela CAIXA; R\$8.349,00 Desconto Concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$23.464,70 Recursos próprios; R\$7.333,92 Recursos da conta vinculada do FGTS.-OBS: ITBI.-No valor de R\$2.928,08 pago em 26/10/2015 na Banco CEF, através da guia nº4347/2015.-BIB e consulta de informação nº01742151110040179; 0174215111005802; CNIB Código: 9b65.d188.4e92.6797.479f.8cff.c3fe.625a.2f62.e585, consultadas em 10/11/2015.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 12 de novembro de 2015.-Aux O Of. **SELO:EBFG57506VWX.-**

R.02-Prot.138.151 em 29/10/2015 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): JOAQUIM LEANDRO DOS SANTOS DIAS**, qualificado anteriormente.- **CREDORA FIDUCIARIA: 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 nº00.360.305/0001-04.-**FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01.-**VALOR DO MUTUO: R\$105.852,38**. Sistema de Amortização: Tabela PRICE - Prazos em meses de Amortização: 360. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 13/09/2015. Taxa Anual de Juros (%): sem Desconto: Nominal: 7.16 - Efetiva: 7.3997. com Desconto: Nominal: 6.00 - Efetiva: 6.1678. Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.50 - Efetiva: 5.6408. Taxa de Juros Contratada: Nominal: 5.5000 - Efetiva: 5.6407. Encargo Inicial: Prestação (a + j): R\$601,01 + Taxa de Administração: R\$0,00 + FGHab: R\$12,85= Total: R\$613,86.- 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 correntenacional. **Valor da garantia R\$145.000,00**. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora

VIDE FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BTCT-JG4VW-E6XH9-J68ZB>

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: 089649.2.0061913-84



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
61.913	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, 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 nº1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986.- O presente registro trata-se de 1ª aquisição do adquirente.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 12 de novembro de 2015.- Aux. O Of. SELO:EBFG57507IIM.-

Av.03 - Prot. 195.302 em 24/02/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se os resultados das diligências feitas ao devedor JOAQUIM LEANDRO DOS SANTOS DIAS, qualificado anteriormente, realizada no dia 27/02/2025 e no dia 15/03/2025, conforme as certidões de notificações, registro nºs **239306 e 239307**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 27/02/2025 e no dia 15/03/2025. Dado o insucesso em proceder a notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas, por via eletrônica, as intimações em face do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 02/05/2025, 05/05/2025 e 06/05/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 644571, 644572 e 644573, edição/ano: 1602/2025, 1603/2025 e 1604/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27/05/2025. SELO: EEXZ 95609 MFL. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.4 - Prot. 199571 em 22/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/10/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BTCT-JG4VW-E6XH9-J68ZB>

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: 089649.2.0061913-84

CNM: 089649.2.0061913-84



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
61.913

FICHA
02-V

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 o fiduciante JOAQUIM LEANDRO DOS SANTOS DIAS, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **4646/2025**, no valor de **R\$ 3.166,69** em 17/10/2025 (base de cálculo R\$ 155.862,70). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03/11/2025. SELO: EFAC 87226 OTR. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 199571 em 22/10/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03/11/2025. SELO: EFAC 87227 IXZ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BTCT-JG4VW-E6XH9-J68ZB>



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: 089649.2.0061913-84

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 registrodeimoveis.org.br. São Gonçalo 03/11/2025. 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:	EFAC 87228 SVI



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BTCT-JG4VW-E6XH9-J68ZB>