



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: 089649.2.0069286-81



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
69.286	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 639 casa 08, na Rua Itaparica, situado no loteamento FAZENDA RESTAURADA, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº 358.846-010, corresponde-lhe a fração ideal de: 51,95/1000,00 avos, medindo do seu uso exclusivo: 3,12m de frente para a área de uso comum a fração do nº639 casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09 e frações reservadas aos nº639 casas 10, 11 e 13, que dá acesso à rua Itaparica; 3,12m nos fundos confrontando com o lote 43; 16,65m do lado direito confrontando com a fração do nº639 casa 07 e 16,65m do lado esquerdo confrontando com a fração do imóvel nº639 casa 09. **ÁREA DE USO COMUM AS FRAÇÕES DO Nº639 CASAS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e FRAÇÕES RESERVADAS AOS Nº639 CASA 10, 11 E 13:** corresponde-lhe a fração ideal de: 146,64/1000,00 avos, medindo 3,12m de frente para Rua Itaparica; 12,48m nos fundos confrontando com as frações do nº 639 casas 05, 06, 07 e 08; 38,61m do lado direito em 03 alinhamentos; sendo o primeiro 28,80m confrontando com as frações do nº 639 casas 01, 02 e 03; o segundo 5,26m confrontando com a fração do nº 639 casa 03 e o terceiro 4,55m confrontando com a fração do nº 639 casa 04; e 37,45m do lado esquerdo em 03 alinhamentos; sendo o primeiro 28,80m confrontando com as frações reservadas aos nº 639 casas 13, 11 e 10; o segundo 4,10m confrontando com a fração reservada ao nº 639 casa 10 e o terceiro 4,55m confrontando com a fração do nº 639 casa 09. Edificado no lote 42, resultante da anexação dos lotes 42º e 42B da quadra 03, que mede no seu todo: 20,00m de frente, confrontando com a Rua Itaparica; 20,00 de fundos, com o lote 43; 50,00m do lado direito, com o lote 44 e 50,00m do lado esquerdo, com o lote 40, com área total de 1.000,00m². - **PROPRIETÁRIOS:** LUPA INCORPORAÇÃO LTDA - ME, com sede na Travessa Batista, nº380, Barro Vermelho, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº24833520/0001-43. - **Registro Anterior:** Loº 2, matrícula nº67.340. Prot: 149.480. São Gonçalo, 13 de Julho de 2017.- Aux.

R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK4FH-PD3BB-TF9GR-2JDGL>

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: 089649.2.0069286-81

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.286

FICHA

01

VERSO

EX - OFÍCIO: Faço a retificação do nome da proprietária objeto desta matrícula para: **LUPA INCORPORADORA LTDA ME.** São Gonçalo, 14 de fevereiro de 2020. – R. E.

R.01 - Prot.164.402 em 04/02/2020 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** LUPA INCORPORADORA LTDA ME, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** GRAZIELA DA COSTA SILVA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/12/1986, empregada domestica, portador(a) de carteira de identidade nº 208871590, expedida por SECC/RJ em 21/01/2011 e do CPF 117.117.757-70, solteira, residente e domiciliada em R Laurindo Rabelo, 175, Bom Retiro em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 04/02/2020 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - 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\$ 180.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$125.600,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 2.535,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 47.936,33, refere-se aos recursos próprios e R\$ 3.928,67, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. - OBS: ITBI - No valor de R\$ 3.637,06, pago no banco CEF em 13/02/2020, através da guia 5665/2019. - BIB e consulta de informação nº0174220021450941; CNIB nº2430.805c.72c2.8469.e833.864d.d917.2813.c63d.07b6 consultados em 14/02/2020. - Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 14 de fevereiro de 2020. SELO: EDIZ93198ZFF.-----
Aux. R. E.

R.02 - Prot.164.402 em 04/02/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** GRAZIELA DA COSTA SILVA, qualificada anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK4FH-PD3BB-TF9GR-2JDGL>

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

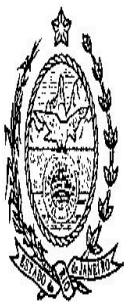


Valide aqui
este documento

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

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: 089649.2.0069286-81



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.286

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 125.600,00. Sistema de Amortização: Tabela Price. Prazo Total (meses): 360. Taxa de Juros % a.a – Sem Desconto: Nominal: 8.16 e Efetiva: 8.4722. Com Desconto: Nominal: 7.00. Efetiva: 7.2290. Redutor 0,5%: Nominal: 6.50 e Efetiva: 6.6972. Taxa de Juros contratada: Nominal: 6.5000 a.a e Efetiva: 6.6971 a.a. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 793,87 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$ 36,58 = Total: R\$ 830,45. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 10/03/2020. 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 Fiduciária R\$ 157.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, 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. 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. Cotas na forma da Lei.- São Gonçalo, 14 de fevereiro de 2020.- SELO: EDIZ93268ROZ..... Aux. R. E.

Av.3 – Prot. 196816 em 26/05/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita a devedora GRAZIELA DA COSTA SILVA, qualificada anteriormente, realizada no dia 27/06/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **240164**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 27/06/2025. 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**.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK4FH-PD3BB-TF9GR-2JDGL>

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: 089649.2.0069286-81

CNM: 089649.2.0069286-81



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
69.286

FICHA
02-V

Foram realizadas, por via eletrônica, as intimações em face do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 09/07/2025, 10/07/2025 e 11/07/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 700341, 700342 e 700343, edição/ano: 1649/2025, 1650/2025 e 1651/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/08/2025. SELO: EEYV 05511 PUE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.04 - Prot. 198.963 em 19/09/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/09/2025, 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 GRAZIELA DA COSTA SILVA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 **4373/2025**, no valor de **R\$ 3.312,35** em 15/09/2025 (base de cálculo R\$ 163.145,47). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25/09/2025. SELO: EEZS 44176 BVG. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 198.963 em 19/09/2025 - **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, 25/09/2025. SELO: EEZS 44177 LNP. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK4FH-PD3BB-TF9GR-2JDGL>

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: 089649.2.0069286-81

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 25/09/2025. 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:	EEZS 44178 PQK



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MK4FH-PD3BB-TF9GR-2JDGL>