



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: 089649.2.0068634-97



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

68.634

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: n.º 323 casa 03, na rua da Liberdade, situado no loteamento CHACRINHA VALE DO SOL, no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, inscrição municipal nº852972003 com a área de 67,72m², que mede: 3,70 metros de largura de frente, para a área de uso comum aos imóveis n.º 323 casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10 e casa 11 que leva a Rua Da Liberdade; 3,70 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 190; 10,65 metros de lado direito onde confronta com o terreno do n.º 323 casa 02; 10,65 metros de lado esquerdo onde confronta com o terreno do n.º 323 casa 04; com a fração ideal de 78,99 / 1.025,00 avos. - **ÁREA DE USO COMUM:** que mede: 3,75 metros de largura de frente, para a Rua Da Liberdade; 7,35 metros de largura nos fundos onde confronta com o lote 191; 79,90 metros de lado direito em sete (07) alinhamentos, sendo o primeiro com 17,10 metros, o segundo com 0,60 centímetros, o terceiro com 18,65 metros, o quarto com 10,65 metros, o quinto com 3,60 metros, o sexto com 18,65 metros e o sétimo com 10,65 metros; confrontando no primeiro e no segundo alinhamentos com o terreno do n.º 323 casa 01, no terceiro alinhamento confronta com os terrenos dos n.º 323 casa 02, n.º 323 casa 03, n.º 323 casa 04, n.º 323 casa 05 e n.º 323 casa 06; no quarto alinhamento confronta com o terreno do n.º 323 casa 06; o quinto alinhamento confronta com o lote 190; o sexto alinhamento confronta com os terrenos dos n.º 323 casa 07, n.º 323 casa 08, n.º 323 casa 09, n.º 323 casa 10 e n.º 323 casa 11; e o sétimo alinhamento confronta com o terreno do n.º 323 casa 11; 51,00 metros de lado esquerdo onde confronta com terras de terceiros; cujo a área será diluída proporcionalmente a essas mesmas unidades residenciais. - Edificado no lote de terreno nº 192 da quadra 09, que mede no seu todo: 15,00m de frente para a Rua "C"; 26,00m nos fundos com lote 193 e com parte do lote 191; 50,00m pelo lado direito com o lote 190; e 51,00m do lado esquerdo com terras de terceiros, com área de 1.025,00m². - **PROPRIETÁRIO:** X STAR BRAZIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -ME, com sede na Rodovia Tanguá, nº10.050 - RJ 116, KM 10,6, Agro Brasil, Cachoeiras de Macacu/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 11.814.566/0001-73. - **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 67.014. - Protocolo: 145.881. - São Gonçalo, 06 de março de 2017. - Aux. *[Assinatura]* R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK36X-X8VBB-4V6VM-N64M5>

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: 089649.2.0068634-97

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
68.634	01
	VERSO

Av.01 – Prot.165.115 em 16/04/2020 – Por petição firmada em 26/11/2020, procedo a anotação da convenção do **CONDOMÍNIO PLAZA I MARAMBAIA**, devidamente registrado no Lvº 3 – Matrícula 540, conforme documentos aqui apresentados.- OBS: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$3,51, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$1,74, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$0,70 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 10 de junho de 2021. SELO: EDVI48245QSZ. Aux. R.E.

R.01 – Prot. 171.435 em 08/11/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** X STAR BRAZIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** FABIO RODRIGO NASCIMENTO COSTA, brasileiro, nascido em 23/06/1998, bombeiro e instalador de gás, esgoto e assemelhados, portador da identidade nº 302310370 expedida pela SECC/RJ em 30/06/2016 e CPF nº 180.601.067-40, solteiro, filho de Claudia Nascimento da Silva Costa Gilberto Candido da Costa, residente em Rua Zeferino Costa, Lt 45 Qd 275, Guaxindiba, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 05/10/2021 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia pelo SFH – carta de crédito individual FGTS/Programa minha casa minha vida –CCFGTS, 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\$135.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$108.000,00 refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$10.101,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União (complemento); R\$16.899,00 refere-se aos recursos próprios; R\$0,00 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 5056/2021 no valor de R\$2.777,94 pago em 11/10/2021 (base de cálculo: R\$137.000,00). BIB e consulta de informação nºs 017432112542403 e CNIB-Código: f0f1.09ae.3b99.278a.4d9.9139.a204.cf78.af24.e34d, consultados em 25/11/2021. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01 de Dezembro de 2021 SFI O- ED704566ORA -Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK36X-X8VBB-4V6VM-N64M5>

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: 089649.2.0068634-97



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

68.634

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

R.02 - Prot. 171.835 em 08/11/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIÁRIO:** FABIO RODRIGO NASCIMENTO COSTA, 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 nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$108.000,00. Sistema de Amortização: Tabela Price - Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa de Juros % a.a - Sem Desconto: Nominal: 8.1600 e Efetiva: 8.4722. Com Desconto: Nominal: 5.5000. Efetiva: 5.6408. Redutor 0,5%: Nominal: 5.0000 e Efetiva: 5.1162. Taxa de Juros contratada: Nominal: 5.0000 a.a e Efetiva: 5.1161 a.a. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$579,76 + Seguros: R\$16,11 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$595,87. Vencimento do 1º encargo mensal: 08/11/2021. 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\$137.000,00.** 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 na forma da Lei São Gonçalo, 01 de Dezembro de 2021.-----
SELO: EDZO45657UHP.-Aux R.E

Av.4 - **EX - OFICIO:** Faço constar a correta ordem dos atos objeto desta matrícula, a saber: Av.01, R.02 e R.03, respectivamente. São Gonçalo, 01/08/2025. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK36X-X8VBB-4V6VM-N64M5>

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: 089649.2.0068634-97

CNM: 089649.2.0068634-97



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
68.634

FICHA
02-V

Av.5 – Prot. 196805 em 26/05/2025 – **INTIMAÇÃO** – Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor FABIO RODRIGO NASCIMENTO COSTA, qualificado anteriormente, realizada nos dias 02/06/2025 e 27/06/2025, conforme a certidão de notificação, registro nºs **240162 e 240163**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 02/06/2025 e 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**. 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 700344, 700345 e 700346, 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: EEEV 05513 WXE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 – Prot. 199.728 em 29/10/2025 – **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimto CNJ nº 89/2019) datado de 28/10/2025, 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 o fiduciante FABIO RODRIGO NASCIMENTO COSTA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.05**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão – “ITBI”, pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **4648/2025**, no valor de **R\$ 2.938,87** em 20/10/2025 (base de cálculo R\$ 144.471,73). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/11/2025. SELO: EFAC 84499 FPJ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 – Prot. 199.728 em 29/10/2025 – **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.06** 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, 04/11/2025. SELO: EFAC 84500 QKL. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK36X-X8VBB-4V6VM-N64M5>



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: 089649.2.0068634-97

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 04/11/2025. 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 84501 ARR



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UK36X-X8VBB-4V6VM-N64M5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

