



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

8635

FICHA

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 1/235 que corresponde a futura construção da unidade (Casa) nº 152 (cento e cinquenta e dois), do "CONDOMÍNIO BEIJA FLOR DO CAMPO II", situado no Estrada do Malafaia, nº 584, em zona urbana do 1º distrito deste Município, e demais coisas comuns do terreno designado por **Área A-03**, que no seu todo mede: 125,75m de frente para a Estrada Malafaia, em 04 alinhamentos, sendo o 1º de 33,00m, o 2º de 32,00m, o 3º de 27,00m, e o 4º de 33,75m; 117,00m nos fundos, confrontando com a Área A-02; por 225,50m pelo lado direito, com a área A-02; e, 260,00m do lado esquerdo, com terras de Cel. Silvio, com a área total de 28.527,97m². **PROPRIETÁRIO(S): COSMORAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede à Avenida Rio Branco, n.º 26/5º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CGC/MF sob o n.º 00.512.865/0001-37. **REGISTRO ANTERIOR:** L.º 02, Matrícula nº 6.766, R:01 (INCORPORAÇÃO), desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, anexo destas Notas. São Gonçalo, 30 de maio de 2003. O Oficial _____

R-01 – **COMPRA E VENDA** - Prot.: 14.789 - Por escritura pública de 23 de setembro de 2002, lavrada no livro SB-232, às folhas 069/071, ato 027, no Cartório do 14º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de Rio Bonito/RJ, na Rua Dr. Mattos, nº 348- sala 212, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 03.363.564/0001-87, por **COMPRA**, e pelo preço de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), incluídos outros imóveis, adquiriu de Cosmorama Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., antes qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. São Gonçalo, 30 de maio de 2003. O Oficial _____



Av. 02 - **NOVA RAZÃO SOCIAL** - Prot. 24.841 de 26.04.2016 - Conforme requerimento de 22 de abril de 2016, e certidão de Inteiro Teor fornecida pelo Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis – SINREM, processo nº 00-2016/154893-8 expedida em 20.04.2016, devidamente registrada na JUCERJA sob o Nire nº 33.2.0761164-2, ora arquivados, averba-se a nova denominação de HB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para **HB HOLLYFAR DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, passando a mesma a ter como sede à **Estrada do Mendanha, nº 4000, Campo Grande/Rio de Janeiro/RJ**, inscrita no CNPJ sob nº 03.363.564/0001-87, o que ora se faz para efeitos legais. São Gonçalo, 17 de maio de 2016. Eu, _____ Escrevente, escrevi. E, eu _____ Substituto, assino. ____*

Selo eletrônico nº EBJU 76950CRV. EMOLUMENTOS: R\$ 89,23 + R\$ 4,46 (5%-FUNPERJ) + R\$ 4,46 (5%-FUNPERJ) + R\$ 12,00 (MÚTUA) + R\$ 0,00 (PRENOTAÇÃO) + R\$ 17,84 (20%-F.E.T.J) + R\$ 3,56 (4%-FURNAPEN) + R\$ 0,24 (ACOTERJ) + R\$ 1,78 (2%-P.M.C.M.C) + R\$ 0,00 (DISTRIBUIÇÃO) = R\$ 134,87.

Av. 03 – **ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO** - Prot. 25.614 de 07.04.2017 – Conforme requerimento datado em 07.04.2017 e informações contidas no processo nº **12399/2017**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38D3N-DC8XE-K5LPE-SRHBK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

8635

FICHA

01v

prestadas pelo Departamento de Cadastro Técnico Multifinalitário, de acordo com a Lei nº 34/2003, inseridas na certidão expedida pela PMSG em 29.03.2017, averba-se o atual logradouro: **Estrada Luiz Carlos da Silva, nº 584, Fração 152, Colubandê, em São Gonçalo/RJ**, do imóvel objeto desta matrícula. São Gonçalo, 12 de maio de 2017. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E, eu Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ECBI 81951 PVK**. EMOLUMENTOS: R\$95,10 + R\$19,02 (20%-F.E.T.J) + R\$4,75 (5%-FUNPERJ) + R\$4,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,80 (4%-FUNARPEN) + R\$1,90 (2%-P.M.C.M.C) + R\$14,16 (MÚTUA) + R\$0,28 (ACOTERJ) + R\$27,95 (PRENOTAÇÃO) = R\$171,71*---*.

Av. 04 - **AVERBAÇÃO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Prot. 25.614 de 07.04.2017 - Conforme requerimento datado de 07.04.2017, procede-se a presente averbação nos termos do art. 663, parágrafo 3º da Consolidação Normativa da CGJ/RJ, para constar a **inscrição municipal nº 852.175-000** do imóvel objeto desta matrícula, de acordo com as informações constantes na Certidão de Dados Cadastrais nº **038600/2017**, expedida em 03.04.2017, pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG, o que ora se faz para efeitos legais. São Gonçalo, 12 de maio de 2017. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E, eu Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ECBI 81952 ZMQ**. EMOLUMENTOS: R\$95,10 + R\$19,02 (20%-F.E.T.J) + R\$4,75 (5%-FUNPERJ) + R\$4,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,80 (4%-FUNARPEN) + R\$1,90 (2%-P.M.C.M.C) + R\$14,16 (MÚTUA) + R\$0,28 (ACOTERJ) = R\$143,76*---*---*---*---*---*---*---*---*---*.

R. 05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 25.465 de 02.02.2017 - Por escritura de Compra e Venda lavrada em 18 de setembro de 2015, no Cartório do 2º Ofício de Niterói/RJ, no Livro nº 924, às folhas 104/106, ato nº 037, **LEONARDO CARDOSO MASSA**, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade nº 171000, expedida pelo CREA/RJ, em 13.08.2007, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.688.797-63, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme ato celebrado em 06.10.2006, com **SABRINA COURA XAVIER MASSA**, brasileira, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 24.157.483-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 26.02.2006, inscrita no CPF/MF sob o nº 038.747.246-03, residentes e domiciliados na Rua Guilhermina Guinle, nº 246, apt. 304 em Botafogo na cidade do Rio de Janeiro/RJ, adquiriu de **HB HOLLYFAR DO BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$17.900,00, recebidos em 16.04.2013, pagos em moeda corrente deste país. O imposto de transmissão (ITBI) foi pago no Banco Itaú, agência 7035, em 23.07.2015, no valor de R\$828,08 conforme guia nº 774/2015, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$40.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 12 de maio de 2017. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E, eu Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ECBI 81953 JHR**. EMOLUMENTOS: R\$465,15 + R\$93,03 (20%-F.E.T.J) + R\$23,25 (5%-FUNPERJ) + R\$23,25 (5%-FUNDPERJ) + R\$18,60 (4%-FURNAPEN) + R\$8,40 (2%-P.M.C.M.C) + R\$14,14 (MÚTUA) + R\$0,28 (ACOTERJ) + R\$26,18 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$27,95 (PRENOTAÇÃO) = R\$700,23*---*---*---*---*---*---*---*---*---*.

Av. 06 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.406 de 07.06.2021 - Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 11 de março de 2021, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

8.635

FICHA

02

CONDOMÍNIO BEIJA FLOR DO CAMPO II, teve registrada em 03.09.2021, sua Convenção de Condomínio sob o nº de ordem 194 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 03 de setembro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 57695 XUM. EMOLUMENTOS:** R\$18,29 + R\$3,65 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,91 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,91 (5%-FUNPERJ) + R\$0,73 (4%-FUNARPEN) + R\$0,36 (2%-P.C.V.A.) + R\$0,37 (ISS) = R\$25,22.*--*--*

Av. 07 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 31.432 de 16.12.2022 - Por requerimento datado de 13.10.2021 e certidão de averbação nº 088168/2021, expedida em 28.06.2021, pela Secretaria Municipal de Fazenda, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do prédio Nº **584, CASA-152, da Estrada Luiz Carlos da Silva, Colubandê**, inscrito na municipalidade sob o nº **852.175-000**, com área construída de **103,97m²**, sobre a fração 152, do Condomínio Beija Flor do Campo II, averbado na PMSG pelo processo 605/2018 em 04.03.2021. São Gonçalo, 17 de janeiro de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEJN 45486 FES. EMOLUMENTOS:** R\$650,64 + R\$130,12 (20%-F.E.T.J.) + R\$32,53 (5%-FUNDPERJ) + R\$32,53 (5%-FUNPERJ) + R\$26,02 (4%-FUNARPEN) + R\$13,01 (2%-P.C.V.A.) + R\$13,27 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$36,25 (PRENOTAÇÃO) = R\$934,37.*--*--*

R. 08 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 31.432 de 16.12.2022 - Por escritura de compra e venda lavrada em 13 de outubro de 2021, no livro nº 351, às folhas 132/133, ato nº 091, no Cartório do 6º Ofício de Justiça de São Gonçalo/RJ, **PATRICK DE ARAUJO BARCELOS**, brasileiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 21.301.848-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27.08.2014, inscrito no CPF sob o nº 161.105.547-40 e s/m. **MARCELA MARQUES MATHEUS BARCELOS**, brasileira, engenheira de produção, portadora da carteira nacional de habilitação nº 06287857525, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03.12.2019, inscrita no CPF sob o nº 155.455.907-30, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme ato celebrado em 28.05.2021, residentes e domiciliados na Estrada Luiz Carlos da Silva, nº 584, casa 152, Colubandê, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **LEONARDO CARDOSO MASSA** e s/m. **SABRINA COURA XAVIER MASSA**, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$180.000,00 pagos em moeda corrente deste país. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago no Banco Santander, em 10.08.2021, no valor de R\$3.637,94 pela guia nº 3773/2021, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$180.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 17 de janeiro de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEJN 45487 INF. EMOLUMENTOS:** R\$1.922,40 + R\$384,48 (20%-F.E.T.J.) + R\$96,12 (5%-FUNDPERJ) + R\$96,12 (5%-FUNPERJ) + R\$76,89 (4%-FUNARPEN) + R\$37,29 (2%-P.C.V.A.) + R\$39,21 (ISS) = R\$2.652,51.*--*--*

R. 09 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 31.735 de 16.03.2023 - Por instrumento particular de 27 de fevereiro de 2023, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/1964, artigo 61, contrato nº 8.4444.2892950-9, ora arquivado, **JOHN MATHEUS SANTOS DE PAIVA**, brasileiro, enfermeiro e nutricionista, inscrito no CPF sob o nº 160.700.027-09 e s/m. **CAROLINE ANTÃO FERREIRA DE PAIVA**, brasileira, servidora pública municipal, inscrita no CPF sob o nº 165.926.337-94, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme ato celebrado em 30.01.2021, residentes e domiciliados em São Gonçalo/RJ, adquiriram de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38D3N-DC8XE-K5LPE-SRHBK>

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





CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
8.635	02v

PATRICK DE ARAUJO BARCELOS e s/m. **MARCELA MARQUES MATHEUS BARCELOS**, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$250.000,00 pagos da seguinte forma: R\$46.961,21 através de recursos próprios; R\$3.038,79 através de recursos da conta vinculada ao FGTS e R\$200.000,00 através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago no Banco Santander, em 08.03.2023, no valor de R\$5.045,45 pela guia nº 896/2023, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$250.000,00. São Gonçalo, 04 de abril de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEKW 33056 UOY**. **EMOLUMENTOS:** R\$1.062,63 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$0,00 (ISS) + R\$179,60 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,48 (SELO) + R\$40,87 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.285,58.*****

R. 10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.09, **JOHN MATHEUS SANTOS DE PAIVA** e s/m. **CAROLINE ANTÃO FERREIRA DE PAIVA**, já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$200.000,00 para pagamento no prazo de 420 meses, por meio de 420 encargos mensais e consecutivos de R\$1.361,18 incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 7.1600% e efetiva de 7.3997% calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 4 e o primeiro encargo mensal em 22.03.2023. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/1997, o prazo de carência de 30 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 a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$262.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 04 de abril de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEKW 33057 PWA**. **EMOLUMENTOS:** R\$1.062,63 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$0,00 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,48 (SELO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.065,11.*****

AV - 11 - M - 8635 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34400, aos 31/07/2025. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 614190/2025 de 29/07/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face dos devedores fiduciários, **JOHN MATHEUS SANTOS DE PAIVA** e s/m. **CAROLINE ANTÃO FERREIRA DE PAIVA**, já qualificados, pelo fato de estarem em local incerto, realizada no dia 28/08/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240898, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 28/08/2025, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 03/10/2025, 06/10/2025 e 07/10/2025, considera-se constituída a mora na data da última

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38D3N-DC8XE-K5LPE-SRHBK>

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



CERTIDÃO

CNM: 090779.2.0008635-79

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA

8.635

FICHA

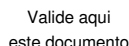
03

publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 28/08/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50386 GBA**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

AV - 12 - M - 8635 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 35051, aos 10/02/2026. Pelo requerimento de 09/02/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 273.004,30**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 273.004,30**, guia nº **789/2026**. Averbação concluída aos 26/02/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBO 45514 GUP**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

AV - 13 - M - 8635 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35051, aos 10/02/2026. Por requerimento datado de 09/02/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-02**, desta matrícula, contraída por **JOHN MATHEUS SANTOS DE PAIVA** e s/m. **CAROLINE ANTÃO FERREIRA DE PAIVA**, já qualificados, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 26/02/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBO 45515 KGD**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -





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



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 8635.** O Referido é verdade e dou fé. Eu, (a.), EDISSA KELTREIN
PINHEIRO NUNES, Escrevente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 27 de
Fevereiro de 2026, às 15:17h.*-**-**-*--*-***-*****-****-*****-*****-*****-*****-

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/38D3N-DC8XE-K5LPE-SRHBBK>

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

