



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: 089649.2.0079349-59



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.349	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº573 casa 05 apto 201, na Estrada das Pedrinhas, situado loteamento FAZENDA DO COELHO, em zona urbana do 2º distrito deste Município, com a inscrição municipal nº 361.742-011, corresponde-lhe a fração ideal de: 34,72/1000,00 avos, com acesso pela escada de uso privativo que mede, 0,80m de frente para a área de uso comum ao nº573 casa 02, nº573 casa 02 apt201, nº573 casa 03, nº573 casa 03 apt201, nº573 casa 04, nº573 casa 04 apt201, nº573 casa 05, nº573 casa 05 apt201, nº573 casa 06, nº573 casa 06 apt201, nº573 casa 07, nº573 casa 07 apt201, nº573 casa 08, nº573 casa 08 apt201 quedá acesso à área de passagem que dá acesso à Estrada das Pedrinhas, 0,80m nos fundos confrontando com Terras de Júlio Pereira dos Santos Silva, 5,50m do lado direito confrontando com a fração do nº573 casa 03 e 5,50m do lado esquerdo confrontando com a fração do nº573 casa 05. A fração do nº573 casa 05 apt201 tem uma área total construída de 52,96m². O nº573 casa 05 apt201 tem direito exclusivo a vaga de nº08. que mede 3,00m de frente para a área de uso comum ao nº573 casa 02, nº573 casa 02 apt201, nº573 casa 03, nº573 casa 03 apt201, nº573 casa 04, nº573 casa 04 apt201, nº573 casa 05, nº573 casa 05 apt201, nº573 casa 06, nº573 casa 06 apt201, nº573 casa 07, nº573 casa 07 apt201, nº573 casa 08, nº573 casa 08 apt201 que dá acesso à área de passagem que dá acesso à Estrada das Pedrinhas; 3,00m nos fundos, confrontando com a fração do nº573 casa 01; 5,39m do lado direito, confrontando com a vaga de nº07 e 5,39m do lado esquerdo confrontando a vaga de nº09 e com a área de uso comum ao nº573 casa 02, nº573 casa 02 apt201, nº573 casa 03, nº573 casa 03 apt201, nº573 casa 04, nº573 casa 04 apt201, nº573 casa 05, nº573 casa 05 apt201, nº573 casa 06, nº573 casa 06 apt201, nº573 casa 07, nº573 casa 07 apt201, nº573 casa 08, nº573 casa 08 apt201 que dá acesso à área de passagem que dá acesso à Estrada das Pedrinhas. **ÁREA DE USO COMUM A ÁREA DE USO COMUM AOS Nº573 CASA 02, Nº573 CASA 02 APT201, Nº573 CASA 03, Nº573 CASA 03 APT201, Nº573 CASA 04, Nº573 CASA 04 APT201, Nº573 CASA 05, Nº573 CASA 05 APT201, Nº573 CASA 06, Nº573 CASA 06 APT201, Nº573 CASA 07, Nº573 CASA 07 APT201, Nº573 CASA 08, Nº573 CASA 08 APT201,** que mede: 3,53m de frente para a área de passagem que dá acesso a Estrada das Pedrinhas; 4,00m nos fundos, confrontando com a fração do nº573 casa 07 e a fração do nº573 casa 08; 45,10m do lado direito, em cinco alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento, 6,00m confrontando com as vagas de nº07 e nº08, o segundo alinhamento,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFN2E-H96TK-LU94V-JKGKC>

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: 089649.2.0079349-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.349	01
	VERSO

3,09m confrontando com a vaga de nº08, o terceiro alinhamento, 10,50m confrontando com as vagas de nº09 e nº10, o quarto alinhamento, 0,58m confrontando com a vaga de nº10 e o quinto alinhamento, 24,93m confrontando com a vaga de nº11, com a escada de acesso do nº573 casa 03 apt201, com a fração do nº573 casa 03, com a escada de acesso do nº573 casa 05 apt201, com a fração do nº573 casa 05 e com a escada de acesso do nº573 casa 07 apt201 e 44,63m do lado esquerdo em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento, 10,03m confrontando com as vagas de nº05 e nº06, o segundo alinhamento, 3,20m confrontando com a escada de acesso ao nº573 casa 02 apt201, e o terceiro alinhamento, 31,40m confrontando com a escada de acesso ao nº573 casa 02 apt201, a fração do nº573 casa 02, a escada de acesso ao nº573 casa 04 apt201, a fração do nº573 casa 04, a escada de acesso ao nº573 casa 06 apt201, a fração do nº573 casa 06 e a escada de acesso ao nº573 casa 08 apt201. **ÁREA DE PASSAGEM DE PEDESTRES E DE VEÍCULOS DE PEQUENO PORTE, E DE USO COMUM AO Nº573 CASA BASE, Nº573 CASA 02 À CASA 08, Nº573 CASA 02 APT201 À Nº573 CASA 08 APT201**, Mede: 3,53m de frente para a Estrada das Pedrinhas; 3,53m nos fundos, confrontando com a área reservada à futuras construções; 15,97m do lado direito, confrontando com a fração do nº573 casa base e 25,18m do lado esquerdo em nove alinhamentos, sendo o primeiro 4,70m e o segundo 2,30m ambos confrontando com a vaga 02, o terceiro 0,94m confrontando com Terras de José de Oliveira Martins, o quarto 2,30m, o quinto 4,70m e o sexto 2,30m ambos confrontando com a vaga 03, o sétimo 0,94m confrontando com Terras de José de Oliveira Martins, o oitavo 2,30m e o nono 4,70m ambos confrontando com a vaga 04. Edificado no lote 07, que mede no seu todo: 15,00m de frente, confrontando com a Estrada das Pedrinhas, 15,00m nos fundos, tendo de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, 66,80m mais ou menos, com a área aproximada de 1.000,00m², lote esse que encontra junto as terras que foram vendidas pela outorgante a Julio Pereira dos Santos Silva e as que foram também vendidas a José de Oliveira Martins, confrontando-se nos fundos com terras da outorgante ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** MARAMBAIA II SPE LTDA, com sede na Estrada das Pedrinhas, nº 573 L.7, Amendoeira em São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 47.396.649/0001-37. **REGISTRO ANTERIOR:** Lvº2, matrícula nº74.464. Prot.180.536. São Gonçalo, 25 de abril de 2023.- Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFN2E-H96TK-LU94V-JKGKC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 089649.2.0079349-59



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

CNM: 089649.2.0079349-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.349

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

R.01 - Prot.183.965 em 27/09/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MARAMBAIA II SPE LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** ALEXANDRE GOMES DE JESUS, nacionalidade brasileiro(a), nascido(a) em 15/03/1988, operador de loja, filho de Patricia Regina Gomes e Jorge Bispo de Jesus, e-mail: alexandrebhugt@gmail.com, portador(a) da carteira de identidade nº 213427214, expedida por DETRAN/RJ em 13/04/2021 e do CPF 125.744.317-82, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em R Itambacuri, 25, Jardim Catarina em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 06/09/2023 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Credito Individual, CCFGTS – Programa Minha Casa Minha Vida – 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\$150.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$103.224,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 46.776,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$0,00 refere-se aos recursos próprios. R\$ 0,00 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS - OBS: ITBI – Pago no valor de R\$ 3.045,45, através da guia 4866/2023.- BIB e consulta de informação nº 0174223100500143; e CNIB: 8764.b3e1.25e2.fb66.c0be.00bf.8049.0bdc.124f, consultadas em 05/10/2023.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 09 de outubro de 2023. SELO: EEPF48867REE. Esc. R. E.

R.02 - Prot.183.965 em 27/09/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** ALEXANDRE GOMES DE JESUS, qualificada anteriormente. **CREADOR 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 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\$ 103.224,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Carência: 0 meses. Taxa de Juros % a.a – Taxa de Juros Contratada a.a% Nominal: 4.2500 e Efetiva: 4.3337. – Taxa de Juros Contratada a.m% Nominal: 0.3536 e Efetiva: 0.3542.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFN2E-H96TK-LU94V-JKGKC>

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

CNM: 089649.2.0079349-59

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.349	02
	VERSO

Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$472,65 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$22,74 = Total: R\$ 495,39. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 14/10/2023. Concoram 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\$ 158.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora 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. 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, 09 de outubro de 2023.
SELO: EEPF48688FCQ. Esc. ~~R. E.~~

Av.03 - Prot. 199047 em 24/09/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **ALEXANDRE GOMES DE JESUS**, qualificado anteriormente, realizada no dia 01/11/2025, 04/12/2025 e no dia 15/12/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **241402**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 15/12/2025. Dado o insucesso em se proceder à 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 21/01/2026, 22/01/2026 e 23/01/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 864391, 864392 e 864393, edição/ano: 1786/2026, 1787/2026 e 1788/2026, no endereço www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/02/2026. SELO: EFBI 39066 CDV. Ato assinado eletronicamente por Rodrigo Marins Bossan, Substituto, matrícula nº: 94/5845.- - -



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: 089649.2.0079349-59

CNM: 089649.2.0079349-59



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.349

FICHA
03

Av.04 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP/INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: Endereço: **Estrada das Pedrinhas, nº 573, Casa 05, Apt 201, São Gonçalo, RJ, CEP: 24730-070.** A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ, 13/02/2026. Ato assinado eletronicamente por Rodrigo Marins Bossan, Substituto, matrícula nº: 94/5845.-

Av.05 - Prot. 202.093 em 12/03/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/03/2026, 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 **ALEXANDRE GOMES DE JESUS**, 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 **1284/2026**, no valor de **R\$ 3.314,29** em 09/03/2026 (base de cálculo R\$ 163.115,91). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/04/2026. SELO: EFCP 18229 YBE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.-

Av.06 - Prot. 202.093 em 12/03/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** 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, 24/04/2026. SELO: EFCP 18230 QRD. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFN2E-H96TK-LU94V-JKGKC>

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: 089649.2.0079349-59

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 24/04/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
8,5% Fundperj:	R\$10,54
8,5% Funperj:	R\$10,54
4% Funarpen:	R\$7,44
2% RESSAG:	R\$2,48
1% Funpgalerj:	R\$1,24
1% Funpgt:	R\$1,24
1% Fundac:	R\$1,24
5% ISS:	R\$6,33
SELO:	R\$3,27
Total:	R\$193,21
Selo usado:	EFCP 18231 ECQ



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YFN2E-H96TK-LU94V-JKGKC>