



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: 089649.2.0081144-09



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

CNM: 089649.2.0081144-09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
81.144	01

IMÓVEL: nº 230 apto 201, na Rua Reverendo Luiz Feliciano, situado no loteamento denominado JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 147418017, corresponde-lhe a fração ideal de: 36,87/1.560,00 avos. Já embutido na sua fração ideal a **vaga de garagem nº12**, que mede: 2,30m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Reverendo Luiz Feliciano; 2,30m nos fundos, confrontando com a fração do imóvel nº 230 casa base; 4,50m do lado direito, confrontando com a vaga 11 e 4,50m do lado esquerdo, confrontando com a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Reverendo Luiz Feliciano. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES**, que mede: 10,50m de frente para a Rua Reverendo Luiz Feliciano; 10,50m nos fundos, confrontando com a fração do imóvel nº 230 apto 101 e apto 102 e circulação de uso comum a todos os imóveis; 30,15m do lado direito em cinco alinhamentos, o 1º com 1,50m, o 2º com 4,50m, o 3º com 18,40m, o 4º com 4,50m e o 5º com 1,25m, o primeiro alinhamento confrontando com o lote 17, o segundo alinhamento confrontando com a vaga 01, o terceiro alinhamento confrontando com as vagas 01 à 08, o quarto alinhamento confrontando com a vaga 08 e o quinto alinhamento confrontando com o lote 17; 30,15m do lado esquerdo em cinco alinhamentos, o 1º com 4,60m, o 2º com 4,50m, o 3º com 7,35m, o 4º com 4,50m e o 5º com 9,20m, o primeiro alinhamento confrontando com as vagas 13 e 14, o segundo alinhamento confrontando com a vaga 13, o terceiro alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº 230 casa base, o quarto alinhamento confrontando com a vaga 12 e o quinto alinhamento confrontando com as vagas 09 à 12. **CIRCULAÇÃO DE USO COMUM A TODOS OS IMÓVEIS**, que mede: 2,75m de frente área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso à Rua Reverendo Luiz Feliciano; 4,90m nos fundos, confrontando com a fração do imóvel nº 230 apto 103 e apto 104; 13,54m do lado direito em cinco alinhamentos, sendo o 1º com 2,75m, o 2º com 1,70m, o 3º com 4,35m, o 4º com 1,75m e o 5º com 3,16m, do primeiro ao quarto alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº230 apto 102 e o quinto alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº230 apto 102 e apto 103; 12,35m do lado esquerdo em três alinhamentos, sendo o 1º com 7,10m, o 2º com 2,10m e o 3º com 3,16m, o primeiro e segundo alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº 230 apto 101, o terceiro alinhamento confrontando com a fração do

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7H62-QNY37-V4BKV-S2EGZ>



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

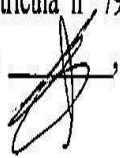
CNM: 089649.2.0081144-09

CNM: 089649.2.0081144-09

REGISTRO GERAL

VERSO

MATRÍCULA	FICHA
81.144	01

imóvel nº230 apto 101 e apto 104. Edificado no lote 20-A2 da quadra 80, que mede no seu todo: 30,00m de frente, confrontando com a Rua Luiz Feliciano; 54,00m nos fundos, confrontando com os lotes 13-A e 14-A; 64,00m do lado direito, em três alinhamentos, o primeiro alinhamento com 25,00m, o segundo alinhamento com 24,00m e o terceiro alinhamento com 15,00m, o primeiro e o segundo alinhamento confrontando com o lote 17 e o terceiro alinhamento confrontando com a Rua Visconde Nelson; 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 20-A1, perfazendo uma área total de 1.560,00m². **Consta ainda uma Alienação Fiduciária em favor da HAWK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.575.962/0001-56, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, andar 3, Jardim Paulistano – São Paulo/SP. **PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL LARANJAL SPE LTDA**, com sede na Rua Luis Feliciano, nº 230, Laranjal em São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 51.146.086/0001-04. **Registro Anterior: Lo.2, matrícula nº 79.716. prot. (188.445). Eu, , Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, , Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 24 de maio de 2024.**

Av.01 – Prot. 191.394 em 03/09/2024 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 25/07/2024, em sua cláusula 2.2, procedo a averbação da baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto desta matrícula. - Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 11 de setembro de 2024. Eu, , Matheus Lima de Queiroz, Escrevente, matr. 94/22217, digitei. E eu, , Tiago de Souza Buriche, substituto legal, matr. 94/13571, assino. SELO:EEUM03694WLO.-.....

R.02 - Prot.191.394 em 03/09/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: RESIDENCIAL LARANJAL SPE LTDA**, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES: MARIA EDUARDA SOARES FERNANDES**, nacionalidade brasileira,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7H62-QNY37-V4BKV-S2EGZ>

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: 089649.2.0081144-09



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

CNM: 089649.2.0081144-09

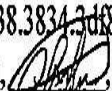
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

81.144

FICHA

02

nascido(a) em 06/06/2005, vendedora de comercio varejista e atacadista, filha de: Ana Carolina da Silva Soares e Rodrigo da Silva Fernandes, e-mail: mariafernandess116@gmail.com, portadora da Carteira de Identidade nº 20120913771, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/RJ em 17/11/2023 e do CPF 201.209.137-71, solteiro(a), residente e domiciliada em R. Cardeal Saraiva, 590, Bom Retiro em São Gonçalo/RJ; e WANDSON RAFAEL DE MELO ELIAS, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/07/2003, barbeiro, filho de: Ana Lucia Lima de Melo e Wagner Rafael Elias, e-mail: wandsom5rafael@gmail.com, portador da Carteira de Identidade nº 292497195, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 12/07/2011 e do CPF 164.190.297-32, solteiro(a), residente e domiciliado em R. Cardeal Saraiva, 50, Bom Retiro em São Gonçalo/RJ **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 25/07/2024 de Venda e Compra de Imóvel residencial, mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – 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 nº 5.049 de 29.06.1966.- **VALOR DO CONTRATO:** 230.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$184.000,00, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA e R\$ 46.000,00 refere-se aos recursos próprios. OBS: ITBI – Pago no valor de R\$4.647,38, através da guia nº 5153/2024.- BIB e Consulta de informação nº 0174224091153986 e CNIB 98bc.3181.5dd0.3e21.7e38.3834.3d68.cf48.1cf1.df3c, consultados em 11/09/2024. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 11 de setembro de 2024. Eu,  Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr.94/22217, digitei/ E eu,  Tiago de Souza Buriche, substituto, matr. 94/13571, assino. SELO:EEUM03695.-.....

R.03 - Prot.191.394 em 03/09/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES:** MARIA EDUARDA SOARES FERNANDES e WANDSON RAFAEL DE MELO ELIAS, ambos qualificados 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 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.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$184.000.00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7H62-QNY37-V4BKV-S2EGZ>



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: 089649.2.0081144-09

CNM: 089649.2.0081144-09

REGISTRO GERAL

VERSO

MATRÍCULA

81.144

FICHA

02

Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros % a.a – Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a.): 8.1600 e Efetiva % (a.a.): 8.4722. Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.6800. Encargo inicial - Taxa de juros contratada: Prestação (a + j) R\$ 1.328,31 + Prêmios de Seguros: R\$31,41 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$1.384,72. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 25/08/2024. 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 R\$ 230.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida à 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. São Gonçalo, 11 de setembro de 2024. Eu, , Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr.94/22217, digitei e eu, , Tiago de Souza Buriche, substituto, matr. 94/13571, assino. SELO: EEUM03696GCV.....

Av.04 - Prot. 201.950 de 06/03/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 § 1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas aos devedores **MARIA EDUARDA SOARES FERNANDES** e **WANDSON RAFAEL DE MELO ELIAS**, qualificados anteriormente, realizadas nos dias 31/03/2026 e 01/04/2026, conforme as certidões de notificação, registros nº **242671** e **242672**, expedidas pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 31/03/2026 e 01/04/2026, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 05/05/2026. SELO: EFCP 17842 DHD. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7H62-QNY37-V4BKV-S2EGZ>

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: 089649.2.0081144-09

CNM: 089649.2.0081144-09



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
81.144

FICHA
03

Av.5 - Prot. 203727 em 03/06/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 02/06/2026, 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 os(as) fiduciários MARIA EDUARDA SOARES FERNANDES e WANDSON RAFAEL DE MELO ELIAS, anteriormente qualificados(as), mesmo depois de intimados(as) para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.04**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago através da Guia nº **2490/2026**, no valor de **R\$ 7.170,84** (base de cálculo R\$ 236.712,89). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 09/07/2026. SELO: EFDT 45124 PJS. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.6 - Prot. 203727 em 03/06/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, qualificada anteriormente, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 09/07/2026. SELO: EFDT 45125 ACE. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7H62-QNY37-V4BKV-S2EGZ>

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: 089649.2.0081144-09

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 recaim 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 09/07/2026. 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:	EFDT 45126 KNV



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A7H62-QNY37-V4BKV-S2EGZ>