



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: 089649.2.0081680-50



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

CNM: 089649.2.0081680-50

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
81.680	01

IMÓVEL: nº 75 casa 03, na Rua Adir Martins, situado no loteamento denominado JARDIM REGINA LUCIA, zona urbana do 2º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 397907004, corresponde-lhe a fração ideal de: 49,87/720,00-avos, medindo do seu uso exclusivo: 3,10m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Adir Martins; 3,10m nos fundos, confrontando com o lote 07; 8,50m do lado direito, confrontando com o imóvel nº 75 casa 04; 8,50m do lado esquerdo confrontando com o imóvel nº 75 casa 02. Já embutida na sua fração uma vaga de garagem nº 06 que mede 2,43m de frente para a Rua Adir Martins; 2,43m nos fundos, confrontando com o imóvel nº 75 casa base; 5,20m do lado direito, confrontando com a vaga de garagem nº 05 e 5,20m do lado esquerdo, confrontando com a vaga de garagem nº 07. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** A área de uso comum a todas as unidades, mede 1,70m para a Rua Adir Martins, 5,00m de fundos, confrontando com quem de direito; 32,90m do lado direito, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 5,20m confrontando com a vaga de garagem nº04, o segundo alinhamento 2,90m confrontando com os fundos da vaga de garagem nº04, o terceiro alinhamento 24,80m confrontando com os imóveis nº 75 casa 15, casa 14, casa 13, casa 12, casa 11, casa 10, casa 09 e casa 08; e 33,65m do lado esquerdo, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 5,20m confrontando com a vaga de garagem nº05, o segundo alinhamento 3,65m confrontando 2,43m com os fundos da vaga de garagem nº05 e confrontando 1,22m com os fundos da vaga de garagem nº06 e o terceiro alinhamento 24,80m confrontando com os imóveis nº 75 casa base, casa 01, casa 02, casa 03, casa 04 e casa 05, casa 06 e casa 07. Edificado no lote 06-A, que mede no seu todo: 26,00m de frente com a rua Adir Martins; 22,00m nos fundos com quem de direito; por 30,50m do lado direito com o lote 04 e 30,00m do lado esquerdo com o lote 07, com a área total de 720,00m². **Consta ainda uma Alienação Fiduciária em favor da HAWK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.575.962/0001-56. **PROPRIETÁRIO:** SPE ADIR MARTINS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 52.364.483/0001-07, com sede na Estrada Raul Veiga, nº 351, sala 814, Bairro Raul Veiga em São Gonçalo/RJ. **Registro Anterior:** Lo.2, matrícula nº 80.256, prot. (190.289). Eu, Luiz Filipe Mattos da Silva, escrevente II, Matr.94/18694, digitei. E eu, Luiz Filipe Mattos da Silva, Tiago de Souza Buriche, substituto, Matr. 94/13571. São Gonçalo, 21 de agosto de 2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQAH4-QBSXG-NK4ZJ-DT7NC>

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: 089649.2.0081680-50

CNM: 089649.2.0081680-50

REGISTRO GERAL

VERSO

MATRÍCULA

81.680

FICHA

01

Av.01 - Prot. 193.862 em 13/12/2024 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 06/12/2024, em sua cláusula 2.2, procedo a averbação da baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto desta matrícula. - Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20 de dezembro de 2024. Eu, Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr. 94/22217, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO:EEVY52394LYA.....

R.02 - Prot.193.862 em 13/12/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** SPE ADIR MARTINS LTDA qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JEFFERSON DE MENEZES ALVES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 11/04/1991, vendedor de comercio varejista e atacadista, filho(a) de: Luzinete de Menezes Alves, e-mail: jefferson42010@hotmail.com, portador(a) da carteira de identidade nº 217967801, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 04/04/2014 e do CPF 145.668.997-56, solteiro(a), declara não possuir união estável, residente e domiciliado em Tv. Ana Soares, 244, Cs. 01, Neves em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 06/12/2024 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:** 215.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$172.000,00, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$42.385,00 refere-se aos recursos próprios; R\$615,00 refere-se ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. OBS: ITBI - Pago no valor de R\$4.347,38 através da guia nº 7829/2024. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20 de dezembro de 2024. Eu, Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr. 94/22217, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO:EEVY52395VCW.....

R.03 - Prot.193.862 em 13/12/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JEFFERSON DE MENEZES ALVES, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQAH4-QBSXG-NK4ZJ-DT7NC>

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: 089649.2.0081680-50

CNM: 089649.2.0081680-50



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
81.680	02

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\$172.000,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros % a.a – Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a.): 6.5000 e Efetiva % (a.a.): 6.6971. Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.5417. Encargo inicial - Taxa de juros contratada: Prestação (a + j) R\$ 1.039,14 + Prêmios de Seguros: R\$34,26 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$1.098,40. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 06/01/2025. 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\$ 221.000,00.** 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. São Gonçalo, 20 de dezembro de 2024. Eu, Matheus Lima de Queiroz, escrevente II, matr. 94/22217, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO:EEVY52396ALD.....

Av.04 - Prot. 197765 de 18/07/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor JEFFERSON DE MENEZES ALVES, qualificado anteriormente, realizada no dia 14/08/2025 e no dia 19/08/2025, conforme as certidões de notificações, registro nºs **240719 e 240713**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 19/08/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 10/09/2025. SELO: EEZG 14939 FSJ. 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/GQAH4-QBSXG-NK4ZJ-DT7NC>

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: 089649.2.0081680-50

CNM: 089649.2.0081680-50



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
81.680

FICHA
02-V

Av.5 - Prot. 199537 em 21/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/10/2025, 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 **JEFFERSON DE MENEZES ALVES**, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **5180/2025**, no valor de **R\$ 4.521,80** em 13/10/2025 (base de cálculo R\$ 223.618,00). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/10/2025. SELO: EEZS 43989 PUI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 199537 em 21/10/2025 - **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.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/10/2025. SELO: EEZS 43990 UTQ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQAH4-QBSXG-NK4ZJ-DT7NC>

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: 089649.2.0081680-50

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 24/10/2025. 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 43991 BPG



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GQAH4-QBSXG-NK4ZJ-DT7NC>