



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: 089649.2.0045868-10



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.868	01

IMÓVEL: Residencial de nº107 (cento e sete), na Rua Adalberto Oliveira da Silva, situado no loteamento denominado "JARDIM NOVO HORIZONTE", em zona urbana, no 2º distrito de São Gonçalo - RJ., inscrição Municipal no.159.493-000, e sua respectiva fração ideal de 92,74/372,20 avos e área privativa de 55,75m², a qual mede: 6.10m de frente para a área comum, que dá acesso a Rua Adalberto Oliveira da Silva; 7.275m nos fundos confrontando com a área comum; 8.60m do lado direito, confrontando com a área de uso comum; 9.775m do lado esquerdo, em 03 (três) segmentos, o 1º com 5.80m, o 2º com 1.175m e o 3º com 2.80m, confrontando no 1º e no 2º segmentos com a área comum e no 3º com a fração do prédio no.107 Casa 01; edificado no antigo lote de terreno no.04 (quatro), que no seu todo mede: 13.00m de largura na frente, para a Rua Adalberto Oliveira da Silva, antiga Rua "A"; mais 9,42m em curva de concordância com a Rua "B"; 19.00m de largura nos fundos, confrontando com parte do lote 05; por 20.00m de extensão de frente a fundos pelo lado direito confrontando-se com o lote 03 e 14.00m pelo lado esquerdo, confrontando-se com a Rua "B", com área de 372,20m². **PROPRIETÁRIOS:** OSÓRIO JOSÉ DE ANDRADE NEVES, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens, nascido em 22/02/1958, construtor, portador da ident. no.108963158/IFP-RJ em 11.04.1994 e CPF no.228.802.670-72 e s/m ROGÉRIA ROCHA DE ANDRADE NEVES, brasileira, nascida em 12/06/1972, do lar portadora da ident. no.089781652/IFP-RJ em 01/01/1995 e CPF no.005.459.907-50, residentes na Estrada da Paciência, 4900 – Sítio 2 – Maria Paula – SG/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº matrícula no.45.143. São Gonçalo, 07 de Abril de 2.003.-Aux. *[Assinatura]* O Of. *[Assinatura]*

R.01 - Prot.86.328 em 01/04/2003 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** OSÓRIO JOSÉ DE ANDRADE NEVES e s/m ROGERIA ROCHA DE ANDRADE NEVES, acima qualificados. **ADQUIRENTE:** ROSANE GOMES ROCHA, brasileira, separada judicialmente, nascida em 13/06/1968, portadora da Carteira de Ident. no.076158146/IFP-RJ em 20/06/1985, CPF no.015.849.997-21, residente na Rua 14 de Agosto, no.35 – Arsenal – SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 01/04/2003, com caráter de Escritura pública, na forma de art. 61 e seus

vide verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>



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@saoگونcalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0045868-10



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.868	02
	VERSO

parágrafos da Lei nº4.380, de 21.08.1964 alterada pela Lei nº5.049, de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula QUARTA deste instrumento: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$3.000,00 (três mil reais). Financiamento concedido pela CREDORA: R\$42.000,00 (quarenta e dois mil reais) OBS: ITBI - Darm nº0900/2003 R\$800,00 Ag. 0194 - CEF op.6413 em 01.04.2003 e Darm nº1048/2003 R\$100,00/Ag.246 Op.392 em 07.04.2003. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 07 de Abril de 2003.-Aux. *[Assinatura]* O Of. *[Assinatura]*

R.02 - Prot.86.328 em 01.04.2003 - **HIPOTECA - DEVEDORA:** ROSANE GOMES ROCHA, já qualificada no R.01. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, Unipessoal Vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Banco Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4 - Brasília - DF: CGC/MF nº00.360.305/0001-04, representada por seu escritório de negócios no Rio de Janeiro. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$42.000,00 (quarenta e dois mil reais) - Sistema de Amortização - SACRE - Prazos: 239 meses - Taxa Anual de Juros (%): Nominal 8,1600 - Efetiva 8,4722 - Vencimento da 1ª mensalidade 01.05.2003 - Encargo Inicial: Prestação (A+J) = R\$461.33 + Seguros: R\$32,12 + Taxa de Administração: R\$25,00 = Total de R\$518,45. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora hipotecado para fins do art.818 do C.C., é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).** Em garantia do valor do financiamento ora contratado, e das demais obrigações por ele assumida o devedor dá à credora em primeira e especial HIPOTECA, o imóvel objeto desta Matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. OBS: O presente registro trata-se da primeira aquisição imobiliária da adquirente. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal no.93.240 de 09/09/1986. Constando na Certidão do Distribuidor, Contador e Partidor em nome de Osório José de Andrade Neves os seguintes feitos: Recisão de Contrato, em que é Autor Cia Itaú - leasing

"vide ficha 02"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>

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

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: 089649.2.0045868-10



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.868	02

S/A., Dist. A 1ª Vara Cível, em 17/02/2003.- Busca e apreensão, Autor Banco Volkswagen S/A., Dist. a 2ª Vara Cível, em 25/03/2003 - Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 07 de Abril de 2.003.-Aux. *[assinatura]* O Of. *[assinatura]*

Av.03 - Prot. 91.354 em 15.04.2005 - De acordo com a carta de arrematação, datada em 25/12/2004, assinada pelo representante legal da credora, procedo a baixa e cancelamento da hipoteca, objeto do R.02. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. OBS: Custas recolhidas no Banco Itaú Ag.6078 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99. São Gonçalo, 18 de abril de 2005.-Aux. *[assinatura]* O Of. *[assinatura]*

R.04 - Prot.91.354 em 15/04/2005 - **ADJUDICAÇÃO - TRANSMITENTE:** ROSANE GOMES ROCHA, já qualificada no R.01. **ADQUIRENTE:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, Lote 03 e 04 - Brasília - DF, inscrita no CGC/MF no.00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de Carta de arrematação, datada em 25.12.2004, passada de acordo com o art.37 do Decreto Lei 70 de 21 de novembro de 1966. **VALOR:** R\$36.000,00. OBS: ITB - Dam no.6341/2004 no valor de R\$720,00 recolhido no Banco HSBC Ag.424 Op.051 em 22.12.2004. Custas recolhidas no Banco Itaú Ag.6078 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99. São Gonçalo, 18 de abril de 2.005.-Aux. *[assinatura]* O Of. *[assinatura]*

Av.05 - Prot.no.111.264 em 21/12/2010 - Por petição de 21/12/2010, procedo a averbação da alteração do número do portão do imóvel objeto desta matrícula, para: nº 117. Tudo na conformidade da Certidão Comprobatória nº 230/10 expedida pela PMSG em 16/12/2010, em cumprimento ao processo nº 39004/10. OBS: Custas recolhidas no Banco Itaú Ag.6078 no valor de R\$10,41 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$5,20, relativo as Leis 4.664/05 e 111/06.- São Gonçalo, 29 de dezembro de 2010.-Aux. *[assinatura]* O Of. *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>

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: 089649.2.0045868-10

Dr. José Expedito M. Cunha
Tabelião/Oficial de Regt.
do Imóvel 2ª Circ. - Cart.
da 3ª Of. - R. V. A. 1.111
R. V. A. 1.111 - R. V. A. 1.111

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.868	02 VERSO

R.06 – Prot.111.286 em 22/12/2010 - **COMPRA E VENDA** - Transmitemte: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, antes qualificada. **Adquirente:** PAULO RICHARD MARQUES SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 16/05/1983, vend pracista, rep comercial, portador da identidade CNH 01962791090 expedida por DETRA/RJ em 27/11/2007 e do CPF nº 098.283.657-07, residente e domiciliado na Rua Joaquim Teixeira Saraiva, 261, Rocha, nesta Cidade. **Forma do Título:** Contrato Particular de 01/10/2010, de Compra e Venda de unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária – Carta de Crédito Individual-FGTS – Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do comprador devedor/fiduciante, com forma de Escritura Pública, na forma de art.61 e seus parágrafos da Lei nº4.380, de 21.08.1964 alterada pela Lei nº5.049, de 29.06.1966. **Valor do Contrato:** R\$36.491,00, que será pago da seguinte forma: R\$501,00, com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$8.620,00, com recursos da conta vinculada do FGTS do comprador; e, R\$27.370,00 pelo financiamento concedido adiante registrado. Obs. ITBI Guia no.3924/2010, pago em 01/10/2010, pelo valor de R\$729,82 no Banco Itaú. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 29 de dezembro de 2010. Aux. O Of.

R.07 – Prot.no.110.247 em 20/12/2010 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Devedor: PAULO RICHARD MARQUES SOUZA, antes qualificado. **Credora/Interveniente Quitante:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF., com sede em Brasília-Distrito Federal, Setor Bancário Sul, qd.4, lotes 3/4, portadora do CNPJno.00.360.305/0001-04; **Forma do Título:** Idem registro anterior. **Valor do Financiamento:** R\$27.370,00. Sistema de Amortização Constante Novo – SAC, no prazo de 300 meses, Taxa anual de juros: Nominal 4,5000%, efetiva 4,5941%, valor e vencimento da primeira prestação: R\$193,87 + Seguros: R\$8,91 + Tax. Adm.: R\$0,00, no total de R\$202,78, em 01/11/2010. Valor da Garantia R\$61.000,00. Em garantia do pagamento da dívida ora contraída, e as demais obrigações por eles assumida o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>

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

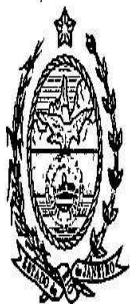


Valide aqui
este documento

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: 089649.2.0045868-10



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.868

FICHA

03

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Devedor/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e condições, são as constantes deste contrato, aqui apresentado. O presente imóvel trata-se da 1ª aquisição imobiliária da adquirente. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no.1/92, de acordo com o Dec. Federal no.93.240, de 9.9.1986. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 29 de dezembro de 2010.
Aux. O Of.

Av.08 - Prot. 199.368 em 13/10/2025 - **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 **PAULO RICHARD MARQUES SOUZA**, qualificado anteriormente, realizada no dia 04/11/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **241544**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 04/11/2025. 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 29/12/2025, 30/12/2025 e 31/12/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 849136, 849137 e 849138, edição/ano: 1770/2025, 1771/2025 e 1772/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 21/01/2026. SELO: EFBI 38970 NRD. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . - - - - -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>

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: 089649.2.0045868-10

CNM: 089649.2.0045868-10



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
45.868

FICHA
03-V

Av.09 - Prot. 201.562 em 11/02/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 09/02/2026, 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 PAULO RICHARD MARQUES SOUZA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.08**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **954/2026**, no valor de **R\$ 1.391,15** em 05/02/2026 (base de cálculo R\$ 69.557,29). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26/03/2026. SELO: EFCH 33383 COX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.10 - Prot. 201.562 em 11/02/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.09** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.07** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26/03/2026. SELO: EFCH 33384 RXT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.11 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP** - 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: **Rua Adalberto Oliveira da Silva, 117, nesta cidade, CEP: 24.732-660**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 26/03/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>



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: 089649.2.0045868-10

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 26/03/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
5% Fundperj:	R\$6,20
5% Funperj:	R\$6,20
4% Funarpen:	R\$7,44
2% PMCMV:	R\$2,48
1% Funpgalerj:	R\$0,00
1% Funpgt:	R\$0,00
1% Fundac:	R\$0,00
Total:	R\$180,81
Selo usado:	EFCH 33385 YEE



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AQ3EX-4TZFZ-2RQES-VBD5F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

