



Valide aqui
este documento

Serviço do Registro de Imóveis

... /
Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.

CERTIDÃO

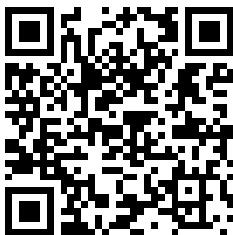
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando situação jurídica e todos eventuais ônus e indisponibilidades que recaim sobre o imóvel, bem como a eventual existência de citações 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 registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUW 80560 WDZ

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B66Y-5STJY-2QE5W-TT534>



Valide aqui
este documento

Serviço do Registro de Imóveis

Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.



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

CNM: 089649.2.0072178-38

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

72.178

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal 0,001905848, que corresponderá ao Aptº304 - Bloco 09, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRICIPAL: 43,73**. O empreendimento contará ainda como total de 523(Quinhentos e vinte e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03(três) vagas são para visitantes, numeradas de 01 a 523. As vagas 138, 139, 140, 141, 142, 143, 206, 207, 208, 209, 210, 269, 270, 271, 272, 273, 332, 333, 334, 335 e 336 são destinadas a **Portadores de Necessidades Especiais (PNE)**, situado no loteamento denominado **FAZENDA RESTAURADA**, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gamba e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaca e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². Consta hipoteca à favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como **Afetação Patrimonial. PROPRIETÁRIA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, sociedade



CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.

CNM: 089649.2.0072178-38	
REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	FICHA
72.178	01
VERSO	

empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40. **Registro Anterior:** Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 21 de dezembro de 2018.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 158.114 em 08/11/2018 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 27/08/2018, citado no parágrafo primeiro (1.7), procede a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$ 21,64, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,82, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,32 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 21 de dezembro de 2018.- SELO: ECUZ14078ELS.-.....

Aux. R. E.

R.02 - Prot. nº 158.114 em 08/11/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** NILSON DOS SANTOS ARAÚJO, brasileiro, nascido em 17/12/1993, militar, portador da CI militar nº 8577455, expedida pelo Ministério da Marinha/RJ em 26/04/2017 e do CPF nº 143.959.077-09, solteiro, residente em Rua Brigadeiro Armando Trompowiski, nº 637, aptº105, Mirambi em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 28/09/2018 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09.- **VALOR DO TERRENO:** R\$ 22.446,22. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 157.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$ 125.599,00, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 31.401,00, refere-se aos recursos próprios; R\$ 0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 0,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- **OBS:** O ITBI - Foi pago pelo Banco CEF em 08/11/2018, no valor de R\$ 483,34, através da guia 4881/2018.- BIB e Consulta de informação nº 0174218122127228 e CNIB - Código: 3c16.90c4.12a1.5c68.503a.3bb9.3eac.095b.418b.9b59, consultados em



Valide aqui
este documento

Serviço do Registro de Imóveis

... /
Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.



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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0072178-38

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

72.178

FICHA

02

21/12/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 21 de dezembro de 2018.-SELO: ECUZ14079NHJ.- Aux. R.E.

R.03 - Prot. nº 158.114 em 08/11/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTE:** NELSON DOS SANTOS ARAÚJO, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **CONSTRUTORA E FIADORA:** VIA SUL ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 125.599,00. Sistema de Amortização: TABELA PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 31. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 8,1600 e Efetiva: 8,4722. Prestação (a + j): R\$ 935,64 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 + Seguro: R\$ 21,84 = Total: R\$ 982,48. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 05/11/2018. Concorde 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\$ 157.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a Devedor/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. 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. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 21 de dezembro 2018.-SELO: ECUZ14080HJV. - Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B66Y-5STJY-2QE5W-TT534>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide aqui
este documento, , /
Telefone:**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.

CNM: 089649.2.0072178-38

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

72.178

FICHA

02

VERSO

Av.04 - Prot. 160.067 em 16/04/2019 – De acordo com a retificação aprovado pela Prefeitura Municipal de São Gonçalo, pelo processo nº 47692 em 21/05/2018, devidamente registrado no Lº 02 Matrícula nº 67.166, Av.06, procedo a averbação da retificação das áreas e da fração ideal da unidade de fração objeto desta matrícula, a saber: **ÁREA PRIVATIVA PRICIPAL: 43,73; ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 43,73; ÁREA DE USO COMUM: 20,3069; ÁREA REAL: 64,0369 FRAÇÃO IDEAL: 0,001981776.** Bem como o condomínio passa a possuir o total de 503 vagas de garagem, sendo destinadas a P.N.E. as vagas de nº 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335; destinadas a idosos as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 e 3 vagas destinadas para visitantes, consideradas áreas comum de divisão proporcional destinadas à veículos de passeio, e os demais espaços condominiais comuns. Custas recolhidas no banco Bradesco no valor de R\$22,48 de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$11,24 relativo as Leis 4.664/05, 111/06 e R\$4,49 à Lei 6281/12.-São Gonçalo, 25 de Abril de 2019.- Aux. R.E.

SELO: ECYN68192PDY

Av.05- Prot. 169.898 em 17/06/2021 – Por petição firmada em 16/12/2020, procedo a averbação de **HABITE-SE** parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade objeto desta matrícula, em conformidade com a carta de habite-se nº 0101/MFO/2020, expedida pela P.M.S.G. em 17/08/2020, processo nº 47692/2017, assinado pela Subsecretária de Urbanismo – Simone Velloso C. Rodrigues – Mat. 120326. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$22,02 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99; R\$ 11,00 relativo as Leis 4.664/05 e

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.

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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0072178-38

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

72.178

FICHA

03

111/06; e R\$4,40 referente a Lei 6281/12. São Gonçalo, 06 de Agosto de 2021.-Aux.
SELO: EDWS80822VXL-

R.E.

Av.06 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 187.001 de 06/03/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se os resultados das diligências feita ao devedor **NILSON DOS SANTOS ARAUJO**, qualificado anteriormente, realizada nos dias 06/06/2024, 11/06/2024 e 13/06/2024, conforme a certidão de notificação, registro nº 235192, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 13/06/2024, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 30 de setembro de 2024. Eu, , Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, , Ivy Helene Lima Pagnuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW79808HVZ.-.....

Av.07 – Prot. 191.847 em 18/09/2024 – Na conformidade do documento datado de 23/08/2024, firmado pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** – Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, tendo em vista que **NILSON DOS SANTOS ARAUJO**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CEF, através da Guia nº 4991/2024, no valor de R\$3.309,97(base de cálculo R\$163.129,67). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 30 de setembro de 2024. Eu, , Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, , Ivy Helene Lima Pagnuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW79809XML.-.....



Valide aqui
este documento

... /
Telefone:

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 72178 / CNM: 089649.2.0072178-38 / Recibo: 132880 / Data da Certidão: 03/10/2024.

CNM: 089649.2.0072178-38

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

72.178

FICHA

03

VERSO

Av.08 - Prot. 191.847 em 18/09/2024- De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 23/08/2024, procedo a averbação da **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 30 de setembro de 2024. Eu, [assinado], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinado], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW79810WYL.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B66Y-5STJY-2QE5W-TT534>