



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45423 / CNM: 093393.2.0045423-55 / Recibo: 131617 / Data da Certidão: 02/03/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 45423**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.- Buscas dadas por Alexandre de Medeiros Serra. Rio de Janeiro, São Gonçalo, 02 de março de 2026.-

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Is: R\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,06.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBU 80593 XRS

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/A6ZC3-ALBJ5-YL5CS-AATPF>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45423 / CNM: 093393.2.0045423-55 / Recibo: 131617 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0045423-55

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

45.423

FICHA

01

CERTIDÃO - RESTAURAÇÃO DA MATRÍCULA: Certifico e dou fé, que por lapso de impressão sobre a Matrícula fica a mesma restaurada na íntegra, em 23 de setembro de 2024, como se segue:

O Autorizado

Thaiane Evangelista Felix
Substituto
Matrícula 94/21912

Eduardo Costa da Silva
Substituto
Matrícula 94/7328

IMÓVEL: RUA DOUTOR ALBERTO TORRES, FRAÇÃO IDEAL DE 0,0024 QUE CORRESPONDERÁ AO APTO 403, BLOCO 01-B, DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL BELA VISTA SÃO GONÇALO, BAIRRO NEVES, EM ZONA URBANA, 4º DISTRITO, DESTA MUNICÍPIO. **DA GARAGEM:** A GARAGEM DO RESIDENCIAL BELA VISTA SÃO GONÇALO SERÁ CONSTITUÍDA DE 294 VAGAS DESCOBERTAS, SENDO 13 VAGAS DESTINADAS PARA PORTADORES DE NECESSIDADE ESPECIAIS (PNE), DEMARCADAS PELOS NÚMEROS. CADA APARTAMENTO TERÁ DIREITO A 01 VAGA DE GARAGEM CADA UM, COM EXCEÇÃO DOS APARTAMENTOS: 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B E 3C; 501, 502, 503, 504, 104 DOS BLOCOS 4A E 4B; 501, 502, 503, 504, 102, 103 DOS BLOCOS 5A, 5B E 5C; 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 6A, 6B E 6C; 501, 502, 503, 504, 102, 103 DOS BLOCOS 7A, 7B E 7C; 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 8A, 8B E 8C, QUE NÃO TERÃO DIREITO AO USO DE VAGA DE GARAGEM. **CUJO TERRENO DESIGNADO PELO LOTE 02-C, NO SEU TODO MEDE:** 52,09MS DE FRENTE, CONFRONTANDO COM A RUA DOUTOR ALBERTO TORRES; AOS FUNDOS COM 115,67MS, CONFRONTANDO COM O LOTE 2 D; NO LADO DIREITO COM 268,92MS, EM 03 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º)- 62,70MS; 2º)- 64,77; E O 3º)- 141,45MS, NESSES ALINHAMENTOS CONFRONTANDO COM O LOTE 2 D; NO LADO ESQUERDO COM 214,30MS, CONFRONTANDO COM O LOTE 2 A; PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 19.805,573MS2. RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DO LOTE 2B.- **PROPRIETÁRIA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA,** COM SEDE NA BUENOS AIRES, Nº 48º, GRUPO 504, CENTRO, RIO DE JANEIRO/RJ, INSCRITO NO CNPJ Nº 14.055.022/0001-63.- **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA 41.535, LIVRO 02, DESTA REGISTRO.- SÃO GONÇALO, 18 DE DEZEMBRO DE 2018.-**

AV:01 - ÔNUS HIPOTECÁRIO - CERTIFICO E DOU FÉ, QUE POR INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA FIRMADO EM 23/02/2018, REGISTRADO SOB O Nº R:04/MATRÍCULA 41.535, LIVRO 02, EM 07/05/2018, DESTA REGISTRO, FOI O IMÓVEL, JUNTAMENTE COM OUTROS, HIPOTECADO EM FAVOR DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL.- SÃO GONÇALO, 18 DE DEZEMBRO DE 2018.-

AV:02 - BAIXA DE HIPOTECA - PROT. 115.539, DE 13/12/2018.- POR DOCUMENTO PARTICULAR DE 18/10/2018, QUE FICA ARQUIVADO, A CAIXA DE ECONOMICA FEDERAL, AUTORIZOU A BAIXA E CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DO R:04 (MATRÍCULA 41.535, LIVRO 02), TÃO SOMENTE COM RELAÇÃO AO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, O QUE ORA SE FAZ PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS.- SÃO GONÇALO, 18 DE DEZEMBRO DE 2018.- SELO: ECWA24905-NAP.-

R:03 - COMPRA E VENDA - PROT. 115.539, DE 13/12/2018.- POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE 18/10/2018, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, THAIANE EVANGELISTA FELIX, NACIONALIDADE BRASILEIRA, NASCIDA EM 12/05/1988, MARINHEIRO, PORTADORA DE C.ID. Nº 215087198, EXPEDIDA POR SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL/RJ EM 27/11/2017 E DO CPF/MF Nº 128.193.577-84, DIVORCIADA, DECLARA NÃO POSSUIR UNIÃO

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6ZC3-ALBJ5-YL5CS-AATPF>



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45423 / CNM: 093393.2.0045423-55 / Recibo: 131617 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0045423-55

REGISTRO GERAL

NÚMERO

45.423

FICHA

01Vº

ESTÁVEL, RESIDENTE E DOMICILIADA EM RUA TERESA LOPES Nº 1.360, ARSENAL EM SÃO GONÇALO/RJ, POR COMPRA E PELO PREÇO DE R\$ 188.000,00, PAGOS DA SEGUINTE FORMA: R\$ 142.022,53, VALOR CONCEDIDO PELA CAIXA, R\$ 45.977,47, POR RECURSOS PRÓPRIOS, R\$ 0,00 RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS, R\$ 0,00 DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS, R\$ 18.011,11, VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO, ADQUIRIU DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA (BIB Nº 0174818121741643 DE 17/12/2018), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA.- INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A., INSCRITA NO CNPJ Nº 08.797.760/0001-83, COM SEDE NA RUA FUNCHAL, Nº 411, 13º ANDAR, CONJUNTO 132D, VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO/SP. INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA. O ITBI FOI PAGO PELA GUIA Nº 5297/2018, VALOR BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS R\$ 18.011,11, ATRIBUÍDO PELO PODER PÚBLICO.- SÃO GONÇALO, 18 DE DEZEMBRO DE 2018.- SELO Nº ECWA24906-FMH.-

R:04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROT. 115.539, DE 13/12/2018.- POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE 18/10/2018, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, THAIANE EVANGELISTA FELIX, JÁ QUALIFICADA, DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, À CREDORA FIDUCIÁRIA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA SOB A FORMA DE EMPRESA PÚBLICA, COM SEDE EM BRASÍLIA/DF, NO SETOR BANCÁRIO SUL, QUADRA 4, LOTES 3/4, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 00.360.305/0001-04, EM GARANTIA DO PAGAMENTO DA DÍVIDA CONFESSADA NO VALOR DE R\$ 142.022,53, PARA PAGAMENTO NO PRAZO DE 360 MESES, EM PRESTAÇÕES MENSIS E CONSECUTIVAS DE R\$ 1.110,91 (COM ENCARGOS), CALCULADAS PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE, À TAXA NOMINAL DE JUROS DE 8,1600% A.A., CORRESPONDENTE A TAXA EFETIVA ANUAL DE 8,4722% A.A.- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 17/11/2018. REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ITEM 5.1.2.- FICANDO ESTABELECIDO, PARA OS FINS PREVISTOS NO § 2º, ART. 26, DA LEI 9514/97, O PRAZO DE CARÊNCIA DE 60 DIAS, CONTADOS DA DATA DO VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL VENCIDO E NÃO PAGO, PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO.- QUE EM VIRTUDE DA GARANTIA FIDUCIÁRIA, OS DEVEDORES FIDUCIANTES, TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL PARA A CREDORA FIDUCIÁRIA, PERMANECENDO ELES DEVEDORES FIDUCIANTES COM A POSSE DIRETA DO IMÓVEL EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA, E ESTA COM A POSSE INDIRETA, ATÉ SOLUÇÃO FINAL DA DÍVIDA.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 188.000,00.- DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES NO REFERIDO INSTRUMENTO.- SÃO GONÇALO, 18 DE DEZEMBRO DE 2018.- SELO Nº ECWA24907-WVU.

AV:05 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - (RESTRIÇÃO) - PROCEDE-SE A PRESENTE AVERBAÇÃO DE OFÍCIO, PARA FAZER CONSTAR QUE POR REQUERIMENTO DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, INSCRITO NO CNPJ Nº 14.055.022/0001-63, DE 02.07.2019, ACOMPANHADA DE LICENÇA AMBIENTAL DE RECUPERAÇÃO, Nº IN040723, DE 31.07.2017, QUE FICAM ARQUIVADOS, FOI AVERBADO SOB A AV:06/MATRÍCULA 41.535, EM 19.07.2019, A RESTRIÇÃO AO USO DA ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA QUAIS QUER FINS DE USO, CONFORME O ITEM 24, DA LICENÇA AMBIENTAL, QUE DIZ: 24 - APRESENTAR NO PRAZO DE 120 DIAS, CÓPIA DA COMUNICAÇÃO AO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS ATENDENDO O ESCOPO A SEGUIR: A TEOR DO PROCESSO INEA Nº E-07/002.1342/2016, FOI CONSTATADO QUE A ÁREA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ALBERTO TORRES, S/N, LOTE 02, NEVES, SÃO GONÇALO/RJ, DE PROPRIEDADE DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, FOI CLASSIFICADA COMO AREAS CONTAMINADA SOB INTERVENÇÃO -

CONTINUA NA FICHA 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6ZC3-ALBJ5-YL5CS-AATPF>



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45423 / CNM: 093393.2.0045423-55 / Recibo: 131617 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0045423-55

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

45.423

FICHA

02

ACI, SEGUNDO A RESOLUÇÃO CONAMA 420/09, HAVENDO RESTRIÇÕES QUANDO A UTILIZAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA E UTILIZAÇÃO DE EPIS PARA TRABALHADORES EM OBRAS DE ESCAVAÇÃO A SEREM REALIZADAS NA ÁREA, DE ACORDO COM OS ESTUDOS AMBIENTAIS ELABORADOS PELA EMPRESA ARCADIS S.A., OBSERVANDO, CONTUDO, AS LEIS MUNICIPAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.- SÃO GONÇALO, 19 DE JULHO DE 2019.- SELO: EDCN89434-XSY.

AV: 06 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 123.416, de 23.03.2021.- Averba-se na presente matrícula, que o instrumento particular de **convenção de condomínio**, firmado em 26.02.2021, do **Condomínio Residencial Bela Vista São Gonçalo**, situado na Rua Doutor Alberto Torres, constituído por 21 blocos, totalizando 420 unidades, foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 440, Livro 03-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 07 de maio de 2021.- SELO: EDTR71142-VAS.

AV: 07 - **CONSTRUÇÃO/HABITE-SE** - Prot. 123.418, de 23.03.2021.- Por certidão comprobatória de averbação nº 028/21, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 18.02.2021, em cumprimento ao processo protocolado sob nº 46539/17, acompanhada da certidão de habite-se nº 25/LDFM/2020, passada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Subsecretaria de Urbanismo, processo nº 46.539/2017, em 02.07.2020, instruídas de requerimento que fica arquivado, **averba-se a construção/habite-se do apto 403, bloco 1-B, da Rua Doutor Alberto Torres, nº 555**, objeto desta matrícula, inscrito na PMSG sob o nº 854371035, com 45,27, de área privativa edificada, e 53,94 de área averbada.- São Gonçalo, 07 de maio de 2021.- SELO: EDTR71143-CNX.

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 133.795, de 05.06.2024.- Por requerimento da credora de 29.05.2024, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 236159 e protocolo nº 287384, de 18.07.2024 e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 484646, publicado em 26.08.2024; 484647, publicado em 27.08.2024 e 484648, publicado em 28.08.2024, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante(s): **THAIANE EVANGELISTA FELIX**, já qualificada, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, a mesma não compareceu ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no § 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 23 de setembro de 2024.-

SELO: EEUO83890-UNM

Eu, Alexandre de Medeiros Serra
Escrevente
Matrícula 94/20474

digitel, e eu, Autorizado subscrevo

Thaissa Helena Nascimento Paiva
Substituta
Matrícula 94/21912

Ednardo Costa da Silva
Substituto
Matrícula 94/7328

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45423 / CNM: 093393.2.0045423-55 / Recibo: 131617 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0045423-55

MATRÍCULA Nº

45.423

FICHA Nº

02-V

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

AV:09 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo: **24.426-260**, nos Termos do artigo 440, parágrafo único, do Provimento nº 195 do CNJ, de 03.06.2025.- Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGJ/RJ. - São Gonçalo, 03 de fevereiro de 2026.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. -----

AV:10 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 139.864, de 21.01.2026.- Por requerimento da credora de 26.06.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 240654, protocolo nº 291973, de 11.07.2025, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 771859, publicado em 25.09.2025; 771860, publicado em 26.09.2025 e 771861, publicado em 29.09.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(s) devedor(a/es) fiduciante(s): **THAIANE EVANGELISTA FELIX**, já qualificado(a/s), do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(a) mesmo(a) não compareceu ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 03 de fevereiro de 2026.- SELO: EFB62837-TZW. - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.- -----

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 140.054, de 10.02.26.- Por requerimento firmado em 09.01.26, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 231/25, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **THAIANE EVANGELISTA FELIX**, já qualificado(a/s), (BIB negativo(s) nº(s)01748.26.02.26.37.272), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- São Gonçalo, 26 de fevereiro de 2026.- **SELO: EFBUS0409 -HAE.** Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.- -----