

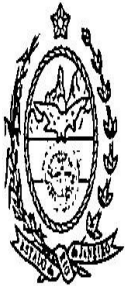
CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

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: 089649.2.0069644-74



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.644

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 796 casa 10 na Rua Padre Afonso Rodrigues, situado no loteamento denominado JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, em zona urbana do 3º Distrito deste município, com cadastro na PMSG sob a inscrição nº388375020, Perfazendo área total edificada de 50,14m2, área equivalente de 50,14m2 com as seguintes medidas e confrontações: 5,45m de frente com a servidão de uso comum; 9,20m no lado direito em confrontação com o imóvel Nº 796 casa 09; 9,20m no lado esquerdo em confrontação com o imóvel Nº 796 casa 11 e 5,45m de fundos em confrontação com a servidão, correspondendo a fração ideal de 0,0416/1000 avos; com direito a vaga de garagem nº 21, a qual mede: a qual mede: 2,30m de frente para a Rua São João da Madeira (antiga Rua 13); 2,30m nos fundos com a servidão de uso comum; por 5,00m de ambos os lados, confrontando pelo lado esquerdo com a vaga de garagem nº 20 e pelo lado direito com a vaga de garagem nº22. **SERVIDÃO DE USO COMUM:** medindo 4,70 de frente com a Rua Padre Afonso Rodrigues; 40,00m nos fundos com o lote de terreno nº 05; no lado direito com 219,00m em 21 alinhamentos, no 1º com 32,80m, 2º com 0,60cm, 3º com 4,60m, 4º com 5,00m, 5º com 1,60m, 6º com 5,00m, 7º com 9,20m, 8º com 5,00m, 9º com 1,60m, 10º com 5,00m, 11º com 9,20m, 12º com 5,00m, 13º com 1,60m, 14º com 5,00m, 15º com 14,20, 16º com 32,80m, 17º com 3,00m, 18º com 32,80m, 19º com 9,20m, 20º com 32,80m, 21º com 3,00m, confrontando no 1º alinhamento com a Rua Padre Afonso Rodrigues, no 2º com parte do lote de terreno nº 03, no 3º com as vagas de garagens nº 11 e 12, no 4º com a vaga de garagem nº 11, no 5º com parte dos imóveis Nº 796 casas 04 e 05, no 6º com a vaga de garagem nº 10, no 7º com as vagas de garagens 07 a 10, no 8º com a vaga de garagem nº 07, no 9º com parte dos imóveis Nº 796 casas 02 e 03, 10º com a vaga de garagem nº 06, 11º com as vagas de garagens nº 03 a 06, no 12º com a vaga de garagem nº 03, no 13º com parte dos imóveis Nº 796 casa base e casa 01, no 14º com a vaga de garagem nº 02, no 15º com as vagas de garagens nº 01 e 02, no 16º com a vaga de garagem nº 01 e parte do imóvel Nº 796 casa base, 17º com os imóveis Nº 796 casa base a casa 05, no 18º com parte do lote de terreno nº 03, no 19º com os imóveis Nº 796 casa 06 a casa 11, no 20º com o imóvel Nº 796 casa 06 e no 21º com parte do lote de terreno nº 03; pelo lado esquerdo com 37,60 em 03 alinhamentos, no 1º com 5,00m em curva de concordância com as Ruas Padre Afonso Rodrigues e São



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.644

FICHA

01

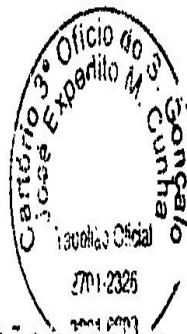
VERSO

João da Madeira, no 2º com 5,00m confrontando com a vaga de garagem nº 24 e no 3º com 27,60m confrontando com as vagas de garagens nº 13 a 24. Edificado da área I-A, resultante de anexação dos lotes 01 e 02 da quadra 33 que media no seu todo: 40,00m de frente confrontando com a rua Padre Afonso Rodrigues; aos fundos com 40,00m, confrontando com o lote 5; no lado direito com 30,00m, confrontando com o lote 03; no lado esquerdo com 30,00m, confrontando com a Rua São João da Madeira; perfazendo uma área total de 1.200,00m². **PROPRIETÁRIO:** SPE CSB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EIRELI, com sede na Rua Padre Afonso Rodrigues, s/ nº Lt.01-A qd.33, Pacheco, SG/RJ, inscrita no CNPJ nº 26.246.536/0001-85. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, matrícula 64.197 - prot.150.214. São Gonçalo, 21 de setembro de 2017. Aux. *[assinatura]* R.E.

R.01 - Prot.160.280 em 06/05/2019 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** SPE CSB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EIRELI, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** BRENDA EVELYN FERNANDES DE OLIVEIRA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 07/12/1998, atendente, portador(a) de Carteira de Identidade nº 293018396, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 17/08/2015 e do CPF 185.935.437-82, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Elza Amaral, 321, Lt10, q7, Jardim Catarina em São Gonçalo/RJ. e THIAGO DA COSTA PESTANA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 07/08/1993, balconista, portador(a) de Carteira de Identidade nº 295462063, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 27/07/2018 e do CPF 062.043.397-37, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Elza Amaral, 321, Lt10, q7, Jardim Catarina em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 26/04/2019 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, Recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, 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:** R\$



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.644

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

150.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$105.000,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 25.110,26, refere-se aos recursos próprios e R\$ 7.837,74, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 12.052,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento);- OBS: ITBI - No valor de R\$ 3.035,90, pago através da guia 1570/2019.- BIB e consulta de informação nº0174219052011782; CNIB nº3115. 18e5. 43bd. 4dfd. fe66.222c.6053.893b.fe9d.1559 consultados em 20/05/2019.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 21 de maio de 2019. SELO: EDAC33141QEA.- Aux. R. E.

R.02 - Prot.160.280 em 06/05/2019 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTES:** BRENDA EVELYN FERNANDES DE OLIVEIRA e THIAGO DA COSTA PESTANA, qualificada 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.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 105.000,00. Sistema de Amortização: Tabela Price. Prazo Total (meses): 360. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 5,00 e Efetiva: 5,1161. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 563,66 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$ 21,45 - Total: R\$ 585,11. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 01/06/2019. 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 Fiduciária R\$ 150.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, 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. Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 21 de maio de 2019. SELO: EDAC33142WXW.-..... Aux. R. E.

CONTINUA NO VERSO

CNM: 089649.2.0069644-74



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
69.644

FICHA
02-V

Av.03 - Prot. 197.299 em 20/06/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se os resultados das diligências feitas aos devedores BRENDA EVELYN FERNANDES DE OLIVEIRA e THIAGO DA COSTA PESTANA, qualificados anteriormente, realizada no dia **21/07/2025**, nos endereços: Rua Padre Afonso Rodrigues NR 796 Casa 10 Pacheco e Rua Elza Amaral NR 321 Lt 10 qd 07 Jardim Catarina; sendo localizado a devedora **BRENDA EVELYN FERNANDES DE OLIVEIRA**, conforme a certidão de notificação, registro nºs **240556 e 240558**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 21/07/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Foram realizadas mais diligências a fim de encontrar o devedor **THIAGO DA COSTA PESTANA**, nos dias 21/07/2025, 29/08/2025 e 18/09/2025, conforme a certidão de notificação, registro nºs **240556 e 240558**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 21/07/2025 e 18/09/2025. Dado o insucesso em proceder a notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor mencionado, nos dias 30/09/2025, 01/10/2025 e 02/10/2025, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, nºs 775279, 775280 e 775281, edição/ano: 1708/2025, 1709/2025 e 1710/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 14/10/2025. SELO: EEZS 44202 PSS. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.04 - Prot. 200170 em 26/11/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 25/11/2025, 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 os fiduciários BRENDA EVELYN FERNANDES DE OLIVEIRA e THIAGO DA COSTA PESTANA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **5800/2025**, no valor de **R\$ 3.213,30** em 18/11/2025 (base de cálculo R\$ 158.192,90). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/12/2025. SELO: EFAC 85480 CXB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 200170 em 26/11/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/12/2025. SELO: EFAC 85481 FWK. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

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 04/12/2025. 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:	EFAC 85482 GZL

