



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: 089649.2.0073744-93



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

73.744

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Unidade residencial que corresponderá ao aptº 1104 com fração 0,0118500 do Empreendimento Residencial Multifamiliar que se denominará SOLAR DAS LARANJEIRAS, inscrição municipal nº851.860-000, correspondente à área real privativa de 46,63 metros quadrados (Col.23), área real de uso comum de divisão proporcional de 29,75 metros quadrados (Col.35) e área real total de 76,38 metros quadrados (Col.37). **ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:** caberá o direito de 01 (uma) vaga de garagem coberta. Prédio a ser construído sob o lote nº 3-A da quadra 16, situado na Rua Padre Afonso Rodrigues, resultante de anexação dos lotes nº 03, 04 e 06 da quadra 16, no loteamento Jardim Nossa Senhora Auxiliadora, 3º Distrito deste município, em zona urbana medindo no seu todo: 40,00m de frente, confrontando com a Rua Padre Afonso Rodrigues; aos fundos com 40,00m, confrontando com o lote 08; no lado direito com 45,00m, confrontando com a Rua Henrique Martins; no lado esquerdo com 45,00m, confrontando com os lotes 02 e 05; perfazendo uma área total de 1.800,00m². Consta hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Dec-lei 759/69, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04 e o regime de afetação patrimonial, ambos na matrícula 62.216.- **PROPRIETÁRIOS:** CAP CONSULTORIA ALTERNATIVA DE PROJETOS LTDA, com sede na Av. Ermani do Amaral Peixoto, 55 SALA 908, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ nº 00.086.295/0001-60. **TÍTULO ANTERIOR:** Matrícula nº 62.216.- São Gonçalo, 11 de julho de 2019. Aux. R.E.

Av.01- Prot. nº 160.886 em 14/06/2019 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 16/04/2019, (conforme citado no parágrafo 1.7) procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 22,48, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 11,24, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,49 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 11 de julho de 2019.- SELO: EDBW35886DPJ.-Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V8PJ-WCZSH-TCWKB-R7KFG>

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: 089649.2.0073744-93

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

73.744

FICHA

01

VERSO

R.02. Prot. 160.886 em 14/06/2019 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES/INCORPORADORA/CONSTRUTORA/ORGANIZADORA/FIADORA**: CAP CONSULTORIA ALTERNATIVA DE PROJETOS LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTES**: WEDSON MARTINS FAGUNDES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 09/03/1975, porteiro, portador(a) de Carteira de Identidade nº 094400272, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 30/01/2006 e do CPF 037.109.487-97, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, filho de Maria da Penha Martins Fagundes, e seu cônjuge ELIANE SABINO CARDOSO FAGUNDES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 03/02/1974, auxiliar de escritório, portador(a) de Carteira de identidade nº 216571430, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 07/10/2004 e do CPF 032.306.667-47, filha de Osório Cardoso e Honorina Sabino Cardoso, residentes e domiciliados em Rua Itangua, s/n, Lote 20 Quadra 60 casa 02, Pacheco em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular datado em 30/05/2019 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 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 TERRENO**: R\$ 15.142,17. **VALOR DO CONTRATO**: R\$ 150.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$ 117.900,00, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$21.660,46, refere-se aos recursos próprios; R\$ 5.823,54 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 4.616,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União (complemento). OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 2185/2019 no valor de R\$338,74, pago no Banco CEF em 14/06/2019. BIB e consulta de informação nº 0174219071002803 e CNIB-Código: 9e20.44be.4075.cc80.2369.9ea8.7713.f4bb.93f9.f668, consultados em 10/07/2019. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 11 de julho de 2019. SELO: EDBW35887ZZD.- Aux. R.E

R.03 – Prot. 160.886 em 14/06/2019 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTES**: WEDSON MARTINS FAGUNDES e seu cônjuge ELIANE SABINO CARDOSO FAGUNDES, qualificados anteriormente. **CREDORA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V8PJ-WCZSH-TCWKB-R7KFG>

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: 089649.2.0073744-93



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

73.744

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

FIDUCIARIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Dec-lei 759/69, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 117.900,00. Sistema de Amortização – Tabela Price. Prazos: Amortização: 360 meses – Construção: 08/07/2020. Taxa de Juros % (a.a): Nominal: 5,5000 – Efetiva: 5,6407. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$ 669,42 + Seguros: R\$42,58 + Taxa de administração: R\$ 0,00 = Total: R\$ 712,00. Vencimento do 1º encargo mensal: 01/07/2019. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$ 179.500,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. 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, onde consta ações em nome da vendedora, com a ciência da adquirente. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 11 de julho de 2019. SELO: EDBW35888GAN.-
Aux. R.E.

Av. 04 - Procl. 167.445 de 23/11/2020 – Por petição firmada em 23/11/2020, procedo a averbação do imóvel nº 120 Apt. 1104, na Rua Padre Afonso Rodrigues, com inscrição municipal nº 851860084, averbado na PMSG em 20/07/2020 pelo processo 12522/18, com a área construída de 61,37m², certidão de averbação nº 185/2020 de 14/10/2020.- Tudo de conformidade de documento comprobatório aqui apresentado.- Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$57,58, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$28,78, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$11,51 da Lei 6.281/12.- São Gonçalo, 11 de Janeiro de 2021.- **SELO:EDPL77466KZE.-Aux** R.E.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V8PJ-WCZSH-TCWKB-R7KFG>

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

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: 089649.2.0073744-93

CNM: 089649.2.0073744-93



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
73.744

FICHA
02-V

Av.05 - Prot. 200.162 em 26/11/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores **WEDSON MARTINS FAGUNDES**, e sua esposa **ELIANE SABINO CARDOSO FAGUNDES**, ambos qualificados anteriormente, realizada nos dias 09/01/2026, 28/01/2026 e 11/03/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242040**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 11/03/2026. 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 dos devedores ora mencionados, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 18/03/2026, 19/03/2026 e 20/03/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 910028, 910029 e 910030, edição/ano: 1823/2026, 1824/2026 e 1825/2026, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 10/04/2026. SELO: EFBU 86302 FMF. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 - **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 Padre Afonso Rodrigues, 120, Aptº 1.104, São Gonçalo, RJ, CEP: 24725-160**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 10/04/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.7 - Prot. 203825 em 10/06/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/05/2026, 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 os(as) fiduciários WEDSON MARTINS FAGUNDES, e seu cônjuge ELIANE SABINO CARDOSO FAGUNDES, anteriormente qualificados(as), mesmo depois de intimados(as) para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.05**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **2065/2026**, no valor de **R\$ 5.814,34** em 14/05/2026 (base de cálculo R\$ 191.496,30). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22/06/2026. SELO: EFDF 78285 RCU. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.8 - Prot. 203825 em 10/06/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.7** 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, 22/06/2026. SELO: EFDF 78286 MZP. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V8PJ-WCZSH-TCWKB-R7KFG>

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: 089649.2.0073744-93

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 22/06/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
8,5% Fundperj:	R\$10,54
8,5% Funperj:	R\$10,54
4% Funarpen:	R\$7,44
2% RESSAG:	R\$2,48
1% Funpgalerj:	R\$1,24
1% Funpgt:	R\$1,24
1% Fundac:	R\$1,24
5% ISS:	R\$6,33
SELO:	R\$3,27
Total:	R\$193,21
Selo usado:	EFDF 78287 MYB



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4V8PJ-WCZSH-TCWKB-R7KFG>