



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.655

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo APARTAMENTO Nº 503, do BLOCO 09, do Edifício Residencial Multifamiliar "RESIDENCIAL PORTINARI", que será construído na GLEBA R1 A, situada na Rua Dalva Raposo, Maria Paula, em zona urbana, no 2º Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de 0,00357142 do terreno onde assenta o edifício, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 135,43m de frente, confrontando com a Rua Dalva Raposo; aos fundos com 163,21m, confrontando com a Gleba R 1G, do lado direito com 123,33m, em cinco alinhamentos, o primeiro com 23,35m, o segundo com 23,80m, o terceiro com 5,00m, o quarto com 3,97m, e o quinto com 67,21m, nesses alinhamentos com a Gleba R 1H, do lado esquerdo com 95,95m, confrontando com a Gleba R 1G, perfazendo uma área total de 14.953,76m². INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 854.942-000. PROPRIETÁRIO(S): CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.932.525/0001-84, com sede na Estrada Velha de Maricá, nº 2.219, lote 15, quadra 07, sala 202, Rio do Ouro em São Gonçalo/RJ. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 12.274 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 22 de janeiro de 2020. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino.***

Av. 01 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 27.391 de 27.03.2019- Por requerimento de 05 de março de 2018, a **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação para constar que a incorporação imobiliária do R.04 da matrícula 12.274 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **"RESIDENCIAL PORTINARI"**, foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. São Gonçalo, 22 de janeiro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº EDEV 25543 CDB. EMOLUMENTOS: R\$101,67 + R\$20,33 (20%-P.E.T.J) + R\$5,08 (5%-FUNPERJ) + R\$5,08 (5%-FUNDPERJ) + R\$4,06 (4%-FUNARPEN) + R\$2,03 (2%-P.M.C.M.C) + R\$2,07 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$140,32.***

R. 02 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 28.062 de 11.12.2019 - Por Instrumento Particular de 21 de outubro de 2019, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.0690879-5, ora arquivado, **MATHEUS SILVA DE JESUS BATISTA**, brasileiro, nascido em 05.02.1996, solteiro, maior, militar, portador da carteira de identidade nº 21.805.620-8, expedida pela SECC/RJ em 21.02.2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 151.774.557-85, residente e domiciliado na Rua General Loureiro, nº 205, casa 02, Boaçu em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$170.000,00, pagos da seguinte forma: R\$50.419,82, através de recursos próprios; R\$4.561,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$115.019,18, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília- DF. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago no Banco Itaú, agência

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8975G-H9X47-EQRCS-Z9DH8>

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

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
12.655	01v

2979 em 10.12.2019, no valor de R\$545,90, conforme guia nº 4862/2019, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$170.000,00. São Gonçalo, 22 de janeiro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDEV 25544 ISG. EMOLUMENTOS:** R\$803,74 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,00 (ISS) + R\$167,76 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$30,29 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.001,79.

R. 03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.02, **MATHEUS SILVA DE JESUS BATISTA**, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **Caixa Econômica Federal - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília- DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$115.019,18, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$711,48, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 6.3 e o primeiro encargo mensal em 21.11.2019. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação, e que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele, devedor fiduciante, com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta, com a posse indireta, até a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$170.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 22 de janeiro de 2020. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDEV 25545 IEE. EMOLUMENTOS:** R\$779,68 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,00 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$779,68.

Av. 04 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 29.203 de 31.03.2021 - Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 14 de maio de 2002, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PORTINARI"**, teve registrada em 07.05.2021, sua Convenção de Condomínio sob o nº de ordem 191, às folhas 01, do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 07 de maio de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDTG 25547 JWE. EMOLUMENTOS:** R\$18,29 + R\$3,65 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,91 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,91 (5%-FUNPERJ) + R\$0,73 (4%-FUNARPEN) + R\$0,36 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,37 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$25,22.

Av. 05 - CONSTRUÇÃO - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Por requerimento datado de 14.06.2021 e certidão comprobatória de averbação nº 088/21, expedida em 16 de julho de 2021 pela Secretaria Municipal de Fazenda, averba-se a CONSTRUÇÃO do imóvel **Nº 301 - APARTAMENTO 503 do BLOCO 09 da Rua Dalva Raposo**, inscrito na municipalidade sob o nº 854.942-179, com área construída de 56,05m², sobre a **GLEBA RIA Tribobó**, em São Gonçalo/RJ. Averbado na PMSG pelo processo nº 47409/2017 em 23.01.2021. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8975G-H9X47-EQRCS-Z9DH8>

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



CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.655

FICHA

02

Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 89879 FYR. EMOLUMENTOS:** R\$270,74 + R\$54,14 (20%-F.E.T.J) + R\$13,53 (5%-FUNDPERJ) + R\$13,53 (5%-FUNPERJ) + R\$10,82 (4%-FUNARPEN) + R\$5,41 (2%-P.M.C.M.C) + R\$5,52 (ISS) = R\$373,69

Av. 06 - **HABITE-SE** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Por requerimento datado em 14.07.2021, instruído da carta de habite-se nº 0006/LDFM/2021, expedida em 14.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 47409/2017, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 89970 CLV. EMOLUMENTOS:** R\$55,05 + R\$11,01 (20%-F.E.T.J) + R\$2,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,75 (5%-FUNPERJ) + R\$2,20 (4%-FUNARPEN) + R\$1,10 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,12 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$75,98

Av. 07 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA - CND** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Pelo mesmo requerimento constante na Av. 01, procede-se à presente averbação, para constar que foi apresentada a certidão negativa de débitos CND-INSS, nº 000422021-88888297, em nome da **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, tendo a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel objeto desta matrícula, que ora se arquiva. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 90036 FMN. EMOLUMENTOS:** R\$55,05 + R\$11,01 (20%-F.E.T.J) + R\$2,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,75 (5%-FUNPERJ) + R\$2,20 (4%-FUNARPEN) + R\$1,10 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,12 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$75,98

AV - 8 - M - 12655 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34156, aos 28/05/2025. Por Ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 994135/2025 de 26/05/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **MATHEUS SILVA DE JESUS BATISTA**, já qualificado, pelo fato de estar(em) em local incerto, realizada nos dias 02/06/2025, 24/06/2025, 01/07/2025, 03/07/2025 e 05/08/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240156 e 240156, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 08/08/2025 e 02/06/2025, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 12/09/2025, 15/09/2025 e 16/09/2025, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 23/10/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50468 AKS**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334

AV - 9 - M - 12655 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 34799, aos 26/11/2025. Pelo requerimento de 26/05/2025, hoje arquivado, é verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 179.285,30**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 179.285,30**, guia nº **5799/2025**. Averbação concluída aos 26/05/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50633 IKY**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334

AV - 10 - M - 12655 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 34799, aos 26/11/2025. Por requerimento datado de 26/05/2025, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R-03, desta matrícula, contraída por **MATHEUS SILVA DE JESUS BATISTA**, já qualificado, o que ora se faz para todos

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

CNM: 090779.2.0012655-47



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

- MATRÍCULA -
12.655

— FICHA —
02-V

os efeitos legais. Averbação concluída aos 28/11/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50634 IGF**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

AV - 11 - M - 12655 - EX OFFICIO: Prenotação nº 34971, aos 19/01/2026. Proceda-se à presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, da Lei nº 6.015/1973, para retificar o **AV-09**, desta matrícula, fazendo constar a correta data da conclusão da averbação sendo a data correta 28/11/2025 e não como constou. As demais informações permanecem inalteradas. Averbação concluída aos 19/01/2026, por Rafael Leal (94/17817). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50278 JEN**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

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 n.º 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus reais, legais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel referente à 12655. O Referido é verdade e dou fé. Eu, (a), RAFAEL FERREIRA LEAL, Escrevente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 19 de Janeiro de 2026, às 17:47h. *~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*~*

Cartório do 6º Ofício de Justiça - São Gonçalo/RJ

Oficial Registradora: Dra. Paloma Pereira Souza Rufino Martins.

Emolumentos: R\$ 0.00

Fundgrat.....: **R\$ 0,00**

Lei 3217..... : R\$ 0,00

Fundperj.....: **R\$ 0,00**

Funperj.....: R\$ 0,00

Funarpen.....: **R\$ 0,00**

ISS.....: R\$ 0,00

Total.....: **R\$ 0,00**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBO 45047 UOH



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8975G-H9X47-EQRCS-Z9DH8>

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



on: