



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabeliã

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
12.969	01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 511, do BLOCO 09, do Condomínio Residencial Multifamiliar “CONQUISTA MARIA PAULA”, situado na Rua Dalva Raposo, nº 260, Tribobó**, em zona urbana, no 1º Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de **0,001907** do terreno onde assenta o edifício, designado como Lote 01, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 189,63m de frente, em 21 alinhamentos, o 1º com 7,61m, o 2º com 9,62m, o 3º com 9,38m, o 4º com 8,51m, o 5º com 5,02m, o 6º com 10,73m, o 7º com 11,60m, o 8º com 7,96m, o 9º com 7,80m, o 10º com 17,06m, o 11º com 19,70m, o 12º com 13,35m, o 13º com 6,12m, o 14º com 7,28m, o 15º com 4,96m, o 16º com 7,71m, o 17º com 8,70m, o 18º com 7,70m, o 19º com 6,74m, o 20º com 5,13m e o 21º com 6,95m, todos confrontando com a Rua Dalva Raposo; nos fundos em vela latina; do lado direito, com 232,62m em 14 alinhamentos, o 1º com 8,05m, o 2º com 14,65m, o 3º com 12,08m, o 4º com 8,36m, o 5º com 13,83m, o 6º com 8,49m, o 7º com 7,79m, o 8º com 2,39m, o 9º com 7,60m, o 10º com 4,38m, o 11º com 49,92m, o 12º com 44,11m, o 13º com 14,14m e o 14º com 36,83m, do 1º ao 10º alinhamentos, confrontando com o Lote 03; do 11º ao 14º alinhamentos, confrontando com a Fazenda do Barreto ou Fazenda Maria Paula ou sucessores com testada para Rua Samuel Palmas; do lado esquerdo, com 271,11m, em 18 alinhamentos, o 1º com 27,41m, o 2º com 18,58m, o 3º com 26,57m, o 4º com 20,89m, o 5º com 18,16m, o 6º com 15,20m, o 7º com 21,27m, o 8º com 12,34m, o 9º com 11,03m, o 10º com 10,99m, o 11º com 13,83m, o 12º com 11,84m, o 13º com 5,87m, o 14º com 10,97m, o 15º com 9,01m, o 16º com 12,65m, o 17º com 3,87m e o 18º com 20,63m; do 1º ao 2º alinhamentos, confrontando com o Lote 02 e do 3º ao 18º alinhamentos, confrontando com o Condomínio Athenas, onde se encontra edificado o prédio nº 260. Perfazendo uma área total de **27.619,52m²**. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 46.675-000. PROPRIETÁRIO(S): RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.466.015/0001-69, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 27 de janeiro de 2021. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. *

Av. 01 – **AVERBAÇÃO DE OBRA PROJETADA** - Prot. 28.948 de 18.01.2021 – Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 661, § 2º, da Consolidação Normativa da CGJ/RJ, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. São Gonçalo, 27 de janeiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDPI 40269 COG. EMOLUMENTOS:** R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) + R\$32,84 (PRENOTAÇÃO) = R\$184,80. *

Av. 02 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 28.948 de 18.01.2021 – Por requerimento datado de 04.06.2020, a **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação, para constar que a incorporação imobiliária do R.07, da matrícula 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **“CONQUISTA MARIA PAULA”**, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. São Gonçalo, 27 de janeiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDPI 40270 OPG. EMOLUMENTOS:** R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) = R\$151,96. *

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9GED-LGR7D-ED3CP-BYJRT>

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 DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.969

FICHA

01v

Av. 03 – **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Prot. 28.948 de 18.01.2021 – Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora **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, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$30.834.411,76, conforme o R.09 da matrícula nº 12.450, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ, São Gonçalo, 27 de janeiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDPI 40271 AAB. EMOLUMENTOS:** R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDEPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) = R\$151,96.*--*

Av. 04 – **BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 28.948 de 18.01.2021 - Por requerimento datado em 12 de novembro de 2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autoriza a **baixa e cancelamento da HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto do Av. 03 desta matrícula, contraída por **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 27 de janeiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDPI 40272 TYV. EMOLUMENTOS:** R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDEPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) = R\$151,96.*--*

R. 05 – **COMPRA E VENDA** - Prot. 28.948 de 18.01.2021 - Por Instrumento Particular de 12 de novembro de 2020, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.0982709-5, ora arquivado, **RONIELLE THALES DE ARAUJO SANTOS**, brasileiro, nascido em 13.12.1993, solteiro, maior, motorista, portador da carteira de identidade nº 42.036.118-2, expedida pela SSP/SP, em 19.02.2013, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.530.055-27, residente e domiciliado na Rua Luís Lopes, nº 08, Arsenal, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$152.000,00, pagos da seguinte forma: R\$42.876,75, através de recursos próprios, R\$1.063,84, através de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$26.402,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$81.657,41, 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 0587, em 14.01.2021, no valor de R\$3.077,94, pela guia nº 90/2021, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$152.000,00. São Gonçalo, 27 de janeiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDPI 40273 SLN. EMOLUMENTOS:** R\$1.740,96 + R\$348,19 (20%-F.E.T.J.) + R\$87,04 (5%-FUNDEPERJ) + R\$87,04 (5%-FUNPERJ) + R\$69,63 (4%-FUNARPEN) + R\$33,77 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$35,51 (ISS) + R\$242,24 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.644,38.*--*

R. 06 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento constante do R.05, **RONIELLE THALES DE ARAUJO SANTOS**, 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

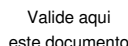
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9GED-LGR7D-ED3CP-BYJRT>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

02

[illegible]



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ

4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabeliã

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.969

FICHA

02v

Av. 10 - **HABITE-SE** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022, instruído da carta de habite-se nº 0043/JMR/2021, expedida em 28.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 44267/2018, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EECR 50234 LPP. EMOLUMENTOS:** R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$1,23 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86 *-*-*-*-*

AV - 11 - M - 12969 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34174, aos 28/05/2025. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 595036/2025 de 29/05/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **RONIELLE THALES DE ARAUJO SANTOS**, já qualificado, pelo fato de estar em local incerto, realizada no dia 29/05/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240172, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 24/06/2025, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 29/05/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50348 OZW**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

AV - 12 - M - 12969 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 35078, aos 23/02/2026. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 673496/2026 de 20/02/2026, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **RONIELLE THALES DE ARAUJO SANTOS**, já qualificado, pelo fato de estar em local incerto, realizada no dia 15/07/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº 242566, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 16/04/2026. Averbação concluída aos 15/07/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFDU 29716 MXD**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - -

AV - 13 - M - 12969 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 35501, aos 08/07/2026. Pelo requerimento de 07/07/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, 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\$ 162.712,47**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 162.712,47**, guia nº 3217/2026. Averbação concluída aos 15/07/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFDU 29717 MPY**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - -

AV - 14 - M - 12969 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35501, aos 08/07/2026. Por requerimento datado de 07/07/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-06**, desta

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9GED-LGR7D-ED3CP-BYJRT>

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 DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ 4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CNM: 090779.2.0012969-75



6º ofício
SÃO GONÇALO RJ

REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA
12.969

FICHA
03

matrícula, contraída por **RONIELLE THALES DE ARAUJO SANTOS**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 15/07/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFDU 29718 ZMM**. Assinado digitalmente por **ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS**, SUBSTITUTA, 94/8759. - - - - -

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 12969. O Referido é verdade e dou fé.** Eu, (a.), EDISSA KELTREIN PINHEIRO NUNES, Escrevente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 17 de Julho de 2026, às 17:11h. *-*-*-*-*

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

Oficial Registradora: Dra. Paloma Pereira Souza Rufino Martins.

Emolumentos: R\$ 124,08
Fundrat.....:R\$ 2,48
Lei 3217.....:R\$ 24,81
Fundperj.....:R\$ 10,54
Funperj.....:R\$ 10,54
Funarpen.....:R\$ 7,44
Funpgalerj.....:R\$ 1,24
Funpgt.....:R\$ 1,24
Fundac.....:R\$ 1,24
ISS.....:R\$ 6,33
Total.....:R\$ 193,21

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBZ 06561 MVS



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H9GED-LGR7D-ED3CP-BYJRT>

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