



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: 48937 / CNM: 093393.2.0048937-86 / Recibo: 131623 / Data da Certidão: 02/03/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 48937**, 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 80609 MTW

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/3MSE3-A3VMX-2YP4A-YPQYS>

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: 48937 / CNM: 093393.2.0048937-86 / Recibo: 131623 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0048937-86

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

48.937

FICHA

01

IMÓVEL: Travessa Caubi, fração ideal de 0,001909, que corresponderá ao **apto 505, bloco 02**, do empreendimento **RESIDENCIAL COMPLETO GUANABARA**, Bairro Neves, em Zona Urbana, 4º Distrito, deste município. **Das vagas e áreas de estacionamento:** as vagas de estacionamento, todas localizadas no térreo e descobertas, no total de 296, são numeradas de 01 a 296 administrativamente, sendo 15 destinadas a PCD, que são dos apartamentos 110, 113 e 114 dos blocos 02, 04, 05 e 07; e 108, 111, 112 do bloco 06. **Todos os apartamentos terão direito a 01 (uma) vaga, de uso indistinto, com exceção dos apartamentos:** 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 do bloco 1, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 407, 408, 409, 410, 411, 104, 112 do bloco 02; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 405, 406, 407, 408, 409, 410 do bloco 03; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 103, 104, 105, 106, 109, 111, 112, 116 do bloco 04; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 101, 102, 103, 104, 112, 116 do bloco 05; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 102, 103, 104, 107, 109, 110, 114 do bloco 06; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 101, 102, 103, 104, 112, 116 do bloco 07. **Cujo terreno designado pelo lote 2-N, no seu todo mede:** de frente 19,06m, confrontando com a Travessa Caubi; de fundos com 150,26m, confrontando com o lote 02-L, do lado direito com 300,86m, em 03 alinhamentos, o 1º com 122,83m, o 2º com 42,03m, e o 3º com 136,00m, todos confrontando com o lote nº 2-O, do lado esquerdo com 656,46m, em 14 alinhamentos, o 1º com 24,32m, o 2º com 69,96m, o 3º com 14,28m, o 4º com 67,03m, o 5º com 98,45m, o 6º com 54,42m, o 7º com 8,83m, o 8º com 50,94m, o 9º com 73,86m, o 10º com 12,67m, o 11º em curva com 35,54m, o 12º com 62,96m, o 13º com 59,90m, e o 14º com 23,30m, os alinhamentos 1º ao 7º, confrontando com AZCO NOBEL COATING LTDA, os alinhamentos 8º ao 12º, confrontando com a BR 101, e os alinhamentos 13º e 14º, confrontando com o lote 2-L; perfazendo uma área total de 47.721,67m².- **PROPRIETÁRIA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA**, com sede na Buenos Aires, nº 48A, grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ nº 14.055.022/0001-63.- **REGISTRO ANTERIOR:** R:01 (memorial de incorporação), AV:02 (regime de afetação), AV:03 (enquadramento casa verde e amarela), Matrícula 46.089, Livro 02; Matrículas 36.192, 45.309 e 46.257 (AV:01 - restrição ao uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso, AV:02 - desmembramento e AV:03 - remembramento), Matrícula 47.082 (desmembramento), e finalmente Matrícula 47.085 (desmembramento), todas deste registro.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2021.-

EU _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

CONTINUA NO VERSO.

André de Amaral Queiroz
Aux. Cartório
Matrícula: 347/230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3MSE3-A3VMX-2YP4A-YPQYS>

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

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: 48937 / CNM: 093393.2.0048937-86 / Recibo: 131623 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0048937-86

REGISTRO GERAL

NUMERO

48.937

FICHA

01Vº

AV:01 - **ÔNUS HIPOTECÁRIO** - Certifico e dou fé, que por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 03.05.2021, registrado sob o nº R:06/Matrícula 48.089, Livro 02, em 05.07.2021, deste registro, foi o imóvel, juntamente com outros, hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2021.-

Eu *[Assinatura]* digitei, e eu, Autorizado subscrevo *[Assinatura]*

AV:02 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 124.668, de 04.08.2021.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 21.06.2021, nº 8.7877.1144995-7, que fica arquivado, a Caixa de Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:06 (Matrícula 48.089, livro 02), tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2021.- **SELO: EDU011799-AFE.-**

Eu *[Assinatura]* digitei, e eu, Autorizado subscrevo *[Assinatura]*

R:03 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 124.668, de 04.08.2021.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 21.06.2021, nº 8.7877.1144995-7,, que fica arquivado, **MICHAEL DE SOUZA ALVES**, brasileiro(a), nascido(a) em 31.07.1999, militar, CNH Nº 07020488474 por Detran/RJ, em 08.04.2019, CPF nº 179.375.627-90, solteiro(a), não possui união estável, residente(s) e domiciliado(a/s) na Rua Paulo Tito, 886, Pilar, em Duque de Caxias/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 149.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 116.898,59, financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 25.336,41, com recursos próprios, **R\$ 0,00, recursos da conta vinculada do FGTS**, R\$ 6.765,00, desconto/complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO, adquiriu da CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada (BIB nº 01748.21.08.11.55.527), 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. **INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA**, já qualificada. O **ITBI** foi pago pela guia nº 3260/2021, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 149.000,00, atribuído pelo Poder Público.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2021.- **SELO: EDU011800-VVR.-**

Eu *[Assinatura]* digitei, e eu, Autorizado subscrevo *[Assinatura]*

R:04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 124.668, de 04.08.2021.- Pelo mesmo instrumento particular supra, com caráter de escritura pública, que fica arquivado, **MICHAEL DE SOUZA ALVES**, já qualificado(a/s), deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição CONTINUA NA FICHA 02.



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: 48937 / CNM: 093393.2.0048937-86 / Recibo: 131623 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0048937-86

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

48.937

FICHA

02

financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no setor bancário sul, quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 116.898,59, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 684,25 (com encargos), calculadas pelo sistema de amortização: PRICE, à taxa nominal de juros de 5,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 5,6407% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/07/2021.- Reajuste dos encargos: de acordo com o item 5.3.- Ficando estabelecido, para os 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.- 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 está com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 149.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2021.- **SELO: EDU011801-KMN.-**

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo [assinatura]

Aux. Cartório
Matrícula: 94/2230

Franco Carlos Pereira da Rosa
Escriturante Substituto
Matrícula: 94/14001

AV:05 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 133.298, de 08.04.2024 - Por certidão comprobatória de averbação nº 083/2024, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 12.03.2024, em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 8673/2020, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do **apto 505, bloco 02, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 300**, objeto desta matrícula, inscrito na PMSG sob o nº **854801127**, com **40,71**, de área privativa edificada, e **52,45**, de área averbada. **SELO: EERU46535-XAJ**, devidamente replicado da Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data.- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo [assinatura]

Franco Carlos Pereira da Rosa
CTPS - 82409155 - MTPS
Aux. Cartório

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Matr. 02/2104

AV:06 - **HABITE-SE** - Prot. 133.298, de 08.04.2024 - Por Carta de Habite-se nº 0072/MFO/2023, passada pela secretaria municipal de desenvolvimento urbano, subsecretaria de urbanismo, processo nº 8673/2020, emitida em 29.06.2023, instruídas de requerimento que fica arquivado, averba-se o **HABITE-SE** dos imóveis situados no **lote 02-N, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 300, com 500 unidades, 7 blocos, 296 vagas**, declarando que de acordo com as informações constantes do processo citado acima, que os imóveis estão concluídos e podem ser utilizados/ocupados. **SELO: EERU46536-PTW**, devidamente replicado da Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data.- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo [assinatura]

Franco Carlos Pereira da Rosa
CTPS - 82409155 - MTPS
Aux. Cartório

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Matr. 02/2104

“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: 48937 / CNM: 093393.2.0048937-86 / Recibo: 131623 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0048937-86

REGISTRO GERAL

NUMERO	FICHA
48.937	02Vº

AV:07 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 133.299, de 08.04.2024 - Averba-se na presente matrícula que o instrumento particular de **convenção de condomínio**, firmado em 13.03.2024, do "Condomínio Residencial Completo Guanabara", situado na Rua Barão de São Gonçalo, constituído por 7 blocos, totalizando 500 unidades, foi registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 492, Livro 03-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.- **SELO: EESG96787-RBA.**

Eu,  digitei, e eu, Autorizado subscrevo 

Helio de Oliveira Menez
CPF: 824.135.111-88
Ass. Cartório

Tyrone Gomes
Tabelião Oficial
Matr. 0243178

AV:08 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo: **24425-290**, 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 CGJRJ.- São Gonçalo, 11 de dezembro de 2025.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. - - - - -

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 137.692, de 05.06.2025.- Por requerimento da credora de 29.05.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 240288, protocolo nº 291598, de 10.05.2025, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 780310, publicado em 06.10.2025; 780311, publicado em 07.10.2025 e 780312, publicado em 08.10.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante(s): **MICHAEL DE SOUZA ALVES**, já qualificados, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:05**, 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, 11 de dezembro de 2025.- **SELO: EFAY75844 -QCD.** Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.- - - - -

AV:10 - **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, que fica retificado, na averbação acima, AV:09, desta matrícula, onde se lê: objeto do R:05, **leia-se corretamente: objeto do R:04**, e não como por equívoco constou. Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGJRJ. - São Gonçalo, 26 de fevereiro de 2026.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. - - - - -

AV:11 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 140.060, de 10.02.2026.- Por requerimento firmado em 12.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 369/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **MICHAEL DE SOUZA ALVES**, já qualificado(a), (BIB negativo(s) nº(s) 01748.26.02.26.33.164), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes,

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3MSE3-A3VMX-2YP4A-YPQYS>

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

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: 48937 / CNM: 093393.2.0048937-86 / Recibo: 131623 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0048937-86

MATRÍCULA Nº

48.937

FICHA Nº

03

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

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: EFBUS0448-WDE**.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3MSE3-A3VMX-2YP4A-YPQYS>