



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: 49451 / CNM: 093393.2.0049451-96 / Recibo: 129877 / Data da Certidão: 28/11/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 49451**, 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, 28 de novembro de 2025.-

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Is: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAP 97607 UFK

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/WJMXP-8VMUT-3T8A2-DYWDF>

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: 49451 / CNM: 093393.2.0049451-96 / Recibo: 129877 / Data da Certidão: 28/11/2025.

093393.2.0049451-96

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

49.451

FICHA

01

IMÓVEL: Travessa Caubi, fração ideal de 0,002016, que corresponderá ao **apto 211, bloco 05**, 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 48.089, 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, 02 de dezembro de 2021.-

Eu, Alexandre de Medeiros Serna, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Mat 94/20474

Francisco Carlos Durão da Rosa
Escritor Substituto
Mat 94/20474

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:07/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, 02 de dezembro de 2021.-

Eu, Alexandre de Medeiros Serna, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Mat 94/20474

Francisco Carlos Durão da Rosa
Escritor Substituto
Mat 94/20474

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJMPX-8VMUT-3T8A2-DYWDF>

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: 49451 / CNM: 093393.2.0049451-96 / Recibo: 129877 / Data da Certidão: 28/11/2025.

093393.2.0049451-96

REGISTRO GERAL

NUMERO

49.451

FICHA

01Vº

AV:02 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 125.943, de 26.11.21.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 27.10.21, nº **8.7877.1260483-2**, que fica arquivado, a Caixa de Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:07 (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, 02 de dezembro de 2021.- **SELO: EDUO32188-YJE.**

Eu Alexandre de Matos Serra digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Alexandre de Matos Serra
Mat: 94/20474

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

R:03 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 125.943, de 26.11.21.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 27.10.21, nº **8.7877.1260483-2**, que fica arquivado, **RONALDO GALDINO DE OLIVEIRA**, brasileiro(a), nascido(a) 24.12.70, electricista, CI nº 27.724937-1, por SSP/PE, em 26.08.09, CPF nº 375.393.884-04, solteiro(a), e não possui união estável, residente(s) e domiciliado(s/a/as) na Rua General Barcelos, nº 54, casa 07, Brasilândia, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 193.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 154.400,00, financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 32.294,88, com recursos próprios, **R\$ 6.305,12, recursos da conta vinculada do FGTS**, R\$ 0,00, desconto/complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO, adquiriram da CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada (BIB nº 01748.21.12.01.56.120), 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 5667/2021, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 193.000,00, atribuído pelo Poder Público. - São Gonçalo, 02 de dezembro de 2021.- **SELO: EDUO32189-EXO.**

Eu Alexandre de Matos Serra digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Alexandre de Matos Serra
Mat: 94/20474

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

R:04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 125.943, de 26.11.21.- Pelo mesmo instrumento particular supra, com caráter de escritura pública, que fica arquivado, **RONALDO GALDINO DE OLIVEIRA**, já qualificado(a/s), deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição 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\$ 154.400,00, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.224,14, (com encargos), calculadas pelo sistema de amortização: PRICE, à taxa nominal de juros de 7,6600% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 7,9347% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 24.11.2021.- Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3.- 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 fiduciários, transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo eles devedores fiduciários 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\$ 193.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 02 de dezembro de 2021.- **SELO: EDUO32190-ISC.**

Eu Alexandre de Matos Serra digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Alexandre de Matos Serra
Mat: 94/20474

"CONTINUA NA FICHA 02"

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/WJMPX-8VMUT-3T8A2-DYWDF>

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: 49451 / CNM: 093393.2.0049451-96 / Recibo: 129877 / Data da Certidão: 28/11/2025.

093393.2.0049451-96

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

49.451

FICHA

02

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 211, bloco 05, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 300, objeto desta matrícula, inscrito na PMSG sob o nº 854801299, com 41,43 de área privativa edificada, e 53,17 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 Andréa de Amorim Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/2230

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

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, Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data.**- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu Andréa de Amorim Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/2230

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

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: EESG96780-BWV.**-

Eu Andréa de Amorim Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/2230

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

AV:08- **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (POSITIVA)** - Prot. 137.601, de 28.05.2025.- Por requerimento da credora de 19.05.2025, acompanhado da certidão comprobatória de **NOTIFICAÇÃO** do Cartório do 1º Ofício de Justiça Da Rio comarca De São Gonçalo, expedida em 11.06.2025 registro nº 240187 e protocolo nº 291493, que ficam arquivados, averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RONALDO GALDINO DE OLIVEIRA**, já qualificado(a/s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:04, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o mesmo não compareceu ao cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 19 de setembro de 2025.-**SELO: EEZV12177-JBX.** Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-

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: 49451 / CNM: 093393.2.0049451-96 / Recibo: 129877 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0049451-96

MATRÍCULA Nº

49.451

FICHA Nº

02-V

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

AV:09 - **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 CGJ/RJ. - São Gonçalo, 25 de novembro de 2025.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei.

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 139.176, de 03.11.25.- Por requerimento firmado em 24.10.25, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 5197/25, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RONALDO GALDINO DE OLIVEIRA**, já qualificado(a/s), (BIB negativo(s) nº(s) 01748.25.11.21.47.193), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, 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, 25 de novembro de 2025.- **SELO:EFAP97373-YWC**. Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WJMPX-8VMUT-3T8A2-DYWDF>

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

