



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: 089649.2.0077204-92



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
77.204	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº264 apto 102, na Rua Hilda Tinoco, situado no loteamento denominado BOA VISTA DO LARANJAL, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº855.543-005, Corresponde a fração ideal de 37,65/630,00 avos e área equivalente de 77,27m². **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** que mede: 18,00m de frente para a Rua Hilda Tinoco; nos fundos mede 18,00m, confrontando-se com os lotes 09, 10 e 12; do lado direito confrontando-se com o lote 1-A31; do lado esquerdo confrontando-se com o lote 1-A2. **DA GUARDA DE VEÍCULOS:** O edifício dispõe de 16 (dezesseis) vagas de garagem para guarda de veículos de pequeno porte, todas elas localizadas em pavimento térreo. Cada unidade tem direito de uso de uma vaga de garagem não demarcada, que mede 2,30m x 4,50m, sendo vedada sua utilização para outros fins. Lote de terreno nº1-A32, medindo no seu todo: 18,00m de frente, confrontando com a Rua Hilda Tinoco; 18,00m nos fundos, confrontando com os lotes 09, 10 e 12; 35,00m do lado direito, confrontando com o lote 01-A31; 35,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01-A2, perfazendo uma área total de 630,00m². **PROPRIETÁRIO:** T LUCENA D SILVA CONSTRUÇÃO, com sede na Cidade de Maricá, na Rua Capitão Melo, nº188, Itaipuaçu, inscrita no CNPJ sob o nº 34.720.380/0001-50. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº2, matrícula nº77.181. Prot.171.210. São Gonçalo, 17 de novembro de 2021.- Aux. R.E.

R.01 - Prot.175.429 em 21/06/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** T LUCENA D SILVA CONSTRUÇÃO, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** PAULO ROBERTO DE FREITAS MAGALHAES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/02/1991, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de: Risalva Francisco de Freitas e Antonio Paulo Magalhaes, e-mail: robertoflamengo2302@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 3589888, expedida por Secretaria Defesa Social/PB em 02/10/2007 e do CPF 091.195.854-11, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Porto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDYNE-JDJ28-DTM4B-DRMYA>

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: 089649.2.0077204-92

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
77.204	01
	VERSO

Alegre, 449, Trindade em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 09/06/2022 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - no Sistema Financeiro de Habitação - Programa casa verde e amarela – PCVA – Recursos FGTS com utilização dos Recursos da conta vinculada 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 CONTRATO:** R\$ 150.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$120.000,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 25.214,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 4.786,00, refere-se aos recursos próprios e R\$ 0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI – Pago no valor de R\$ 3.041,47, em 20/06/22, através da guia 2402/2022.- BIB e consulta de informação nº0174222072953772; CNIB: 2479.aa3b.89ac.f31c.c31b.f3f0.31c2.d7aa.b401.c8b2. consultados em 29/07/2022.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 02 de agosto de 2022. SELO: EEFV72851RRB.- Aux. R. E.

R.02 - Prot.175.429 em 21/06/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** PAULO ROBERTO DE FREITAS MAGALHAES, qualificado anteriormente. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 120.000,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 360. Carência: 0 meses. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4,5939. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 608,02 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$ 20,89 = Total: R\$ 628,91. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 09/07/2022. Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDYNE-JDJ28-DTM4B-DRMYA>

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

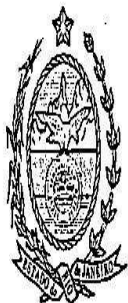


Valide aqui
este documento

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: 089649.2.0077204-92



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.204

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

em moeda corrente nacional. Valor da Garantia Fiduciária R\$ 150.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. 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. Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 02 de agosto de 2022. SELO: EEFV72852VFY.....
Aux. R. E.

Av.03 - Prot. 201.224 de 23/01/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **PAULO ROBERTO DE FREITAS MAGALHÃES**, qualificado anteriormente, realizada no dia 14/02/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242341**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 14/02/2026, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26/03/2026. SELO: EFCH 33365 LTK. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.04 - **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 Hilda Tinoco, 264, Aptº 102, São Gonçalo, RJ, CEP: 24720-090**. A presente averbação não implica alteração de área,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDYNE-JDJ28-DTM4B-DRMYA>

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: 089649.2.0077204-92

CNM: 089649.2.0077204-92



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
77.204

FICHA
02-V

confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 26/03/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 202795 em 15/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/04/2026, 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 PAULO ROBERTO DE FREITAS MAGALHAES, 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.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **1884/2026**, no valor de **R\$ 4.843,93** em 09/04/2026 (base de cálculo R\$ 159.149,31). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/06/2026. SELO: EFCZ 53783 DTB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 202795 em 15/04/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/06/2026. SELO: EFCZ 53784 RCB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDYNE-JDJ28-DTM4B-DRMYA>



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: 089649.2.0077204-92

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 02/06/2026. 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:	EFCZ 53785 HAY



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JDYNE-JDJ28-DTM4B-DRMYA>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

