



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: 089649.2.0080100-37



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CNM: 089649.2.0080100-37

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

80.100

FICHA

01

IMÓVEL: Nº 111 Apt.205, na Rua Cesar Machado, situado no loteamento denominado **PARQUE SANTA ALEXANDRINA**, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 379645005, corresponde-lhe a fração ideal de: 6,54/560,00 avos e área equivalente de 41,92m², com acesso tanto pela escada de uso comum a todos os imóveis, como por um elevador de uso comum a todos os imóveis. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** – que mede: 5,00m de frente, confrontando com a Rua César Machado, nos fundos mede 9,50m, confrontando com os lotes 15 e 16, do lado direito mede 58,00m em 09 alinhamentos, sendo o 1º com 16,10m, confrontando com garagem de uso exclusivo dos AP 201, 301, 401, 501, 503, 602 e 604, o 2º alinhamento mede 4,50m, confrontando com garagem de uso exclusivo do AP 604, o 3º alinhamento mede 8,70m, confrontando com o lote 10, o 4º alinhamento mede 4,50m, confrontando com garagem de uso exclusivo do AP 802, o 5º alinhamento mede 6,90m, confrontando com garagem de uso exclusivo dos AP 802, 804 e 902, o 6º alinhamento mede 4,50m, confrontando com garagem de uso exclusivo do AP 902, o 7º alinhamento mede 3,70m, confrontando com o lote 10, o 8º alinhamento mede 4,50m, confrontando com garagem de uso exclusivo do AP 1002 e o 9º alinhamento mede 4,60m, confrontando com garagem de uso exclusivo dos AP 1002 e 1004, do lado esquerdo mede 44,50m em 03 alinhamentos, sendo o 1º com 39,10m, confrontando com garagem de uso exclusivo dos AP 202, 302, 402, 502, 601, 603, 701, 702, 703, 704, 801, 803, 901, 903, 904, 1001 e 1003, o 2º alinhamento mede 4,50m, confrontando com garagem de uso exclusivo do AP 1003 e o 3º alinhamento mede 0,90m, confrontando com o lote 08. Edificado no lote 09 da quadra B, que mede: 14,00m de frente confrontando com a rua Sergio Porto; 14,00m nos fundos confrontando com os lotes 15 e 16; por 40,00m do lado direito, confrontando com o lote 10 e 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 08, com a área de 560,00m². **PROPRIETÁRIO:** RESIDENCIAL PACHECO SPE LTDA, com sede nesta cidade, na rua Cesar Machado, s/n lote 09 quadra B, Pacheco, inscrita no CNPJ sob o nº 42.111.644/0001-05. **Consta uma Alienação Fiduciária devidamente registrada sobre o R.08 e cessão de crédito no Av.11 da matrícula 16.863 em favor da BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E A EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA**, com sede na Avenida Paulista, 1765 – 1º andar, conjunto 12, Bairro Bela Vista em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 11.581.339/0001-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKHD3-RX2B4-SS9DY-PTPW2>

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: 089649.2.0080100-37

CNM: 089649.2.0080100-37

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

80.100

FICHA

01

VERSO

45. Registro Anterior: L.º 2, matrícula nº 16.863. prot. 182.550. São Gonçalo, 24 de novembro de 2023.
Esc. R.E

Av. 01 - EX - OFFICIO: Faço constar que a alienação fiduciária objeto desta é em favor da **ARTESANAL RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS**, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.284.201/0001-78. Eu, Tiago de Souza Buriche, substituto, Mat. 94/13571, assino. São Gonçalo, 01 de agosto de 2024.

Av.02 - Prot. 193.806 em 12/12/2024 - De acordo com documento datado em 12/07/2024 assinado pelo representante legal do Credor, procedo a baixa e cancelamento da Alienação Fiduciária, objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. Custas na forma da Lei. Eu, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, Mat. 94/5845, assino. São Gonçalo, 16 de dezembro de 2024. SELO: EEVY51501GIH.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKHD3-RX2B4-SS9DY-PTPW2>

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: 089649.2.0080100-37

CNM: 089649.2.0080100-37



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
80.100

FICHA
02

R.03 – Prot. 193.806 em 12/12/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** RESIDENCIAL PACHECO SPE LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JAMES DOUGLAS DE SOUZA RIBEIRO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/03/1991, motorista, filho de: Maria Lucia de Souza e Joao Jose Ribeiro de Carvalho, e-mail: douglas_james@icloud.com, portador(a) de CNH nº 06945905638, expedida por DETRAN/RJ em 27/10/2022 e do CPF 150.158.777-30, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Tibirica, 850, Cs 1, Monjolos em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 12/07/2024 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, carta de credito individual CCFGTS/Programa minha casa, minha vida, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, do(s) devedor(es) e/ou opção pela cessão de direitos creditórios do FGTS futuro, 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 no5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$174.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$122.279,02, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$9.148,98 refere-se aos recursos próprios; R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$42.572,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 4346/2024 no valor de R\$3.527,36. Custas na forma da Lei. Eu, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, Mat. 94/5845, assino. São Gonçalo, 16 de dezembro de 2024. SELO: EEVY51502OYF.

R.04 – Prot. 193.806 em 12/12/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA – DEVEDORES/ FIDUCIANTE:** JAMES DOUGLAS DE SOUZA RIBEIRO, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4 - Brasília – DF., inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.03. **VALOR DO MUTUO:** R\$122.279,02. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 420. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 4,2500 – Efetiva: 4,3337. Nominal e Efetiva (a.m.): 0.3542. Encargo inicial: Prestação (a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKHD3-RX2B4-SS9DY-PTPW2>

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

CNM: 089649.2.0080100-37

REGISTRO GERAL

	MATRÍCULA	FICHA
VERSO	80.100	02

+ j): R\$559,90 + Seguros: R\$25,99 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$585,89. Vencimento do 1º encargo mensal: 13/08/2024. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$174.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores/Fiduciantes, alienam à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. 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. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária dos adquirentes. Custas na forma da Lei. Eu, Bruno da Silva Trindade, escrevente IL, Matr.94/15959, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, Mat. 94/5845, assino. São Gonçalo, 16 de dezembro de 2024. SELO: EEVY51503FUO.

Av.05 - Prot. 200.678 em 18/12/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNEC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **JAMES DOUGLAS DE SOUZA RIBEIRO**, qualificado anteriormente, realizada no dia 12/01/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242095**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 12/01/2026. Dado o insucesso em se proceder à notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas, por via eletrônica, as intimações em face do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 25/02/2026, 26/02/2026 e 27/02/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 891912, 891913 e 891914, edição/ano: 1808/2026, 1809/2026 e 1810/2026, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20/03/2026. SELO: EFBU 87481 ILX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3



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: 089649.2.0080100-37

CNM: 089649.2.0080100-37



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
80.100

FICHA
03

Av.06 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP/INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - 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 César Machado, 111, Aptº 205, São Gonçalo, RJ, CEP: 24736-180.** A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 20/03/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.7 - Prot. 202634 em 08/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 07/04/2026, 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 JAMES DOUGLAS DE SOUZA RIBEIRO, 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.05**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago através da Guia nº 1808/2026, no valor de R\$ 5.425,93 (base de cálculo R\$ 178.549,48). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/06/2026. SELO: EFCZ 54130 ZUG. Assinado digitalmente por TIAGO DE SOUZA BURICHE, SUBSTITUTO LEGAL, . - - - - -

Av.8 - Prot. 202634 em 08/04/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.07** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, qualificada anteriormente, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.04** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/06/2026. SELO: EFCZ 54131 EJR. Assinado digitalmente por TIAGO DE SOUZA BURICHE, SUBSTITUTO LEGAL, . - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKHD3-RX2B4-SS9DY-PTPW2>



Valide aqui
este documento

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 01/06/2026. 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 54132 RKU



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKHD3-RX2B4-SS9DY-PTPW2>