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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 44559 / CNM: 093393.2.0044559-28 / Recibo: 136859 / Data da Certidão: 28/09/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autentica da **Matrícula nº 44559**, 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 setembro 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$ 10,54 | Funperj: R$ 10,54 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,32 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,20.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEJ 72924 AYJ
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87GVJ-BAC4W-BNRZQ-VVDSV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 44559 / CNM: 093393.2.0044559-28 / Recibo: 136859 / Data da Certidão: 28/09/2026.

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO	FICHA
44.559	01

IMÓVEL: RUA DOUTOR ALBERTO TORRES, FRAÇÃO IDEAL DE 0,0024, QUE CORRESPONDERÁ AO **APTO 403, BLOCO 2-A**, DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL BELA VISTA SÃO GONÇALO, BAIRRO NEVES, EM ZONA URBANA, 4º DISTRITO, DESTE MUNICÍPIO. DA GARAGEM: A GARAGEM DO RESIDENCIAL BELA VISTA SÃO GONÇALO SERÁ CONSTITUÍDA DE 294 VAGAS DESCOBERTAS, SENDO 13 VAGAS DESTINADAS PARA PORTADORES DE NECESSIDADE ESPECAIS (PNE), DEMARCADAS PELOS NÚMEROS. CADA APARTAMENTO TERÁ DIREITO A 01 VAGA DE GARAGEM CADA UM, COM EXCEÇÃO DOS APARTAMENTOS: 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 1A, 1B, 2A, 2B, 3A, 3B E 3C; 501, 502, 503, 504, 104 DOS BLOCOS 4A E 4B; 501, 502, 503, 504, 102, 103 DOS BLOCOS 5A, 5B E 5C; 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 6A, 6B E 6C; 501, 502, 503, 504, 102, 103 DOS BLOCOS 7A, 7B E 7C; 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 8A, 8B E 8C, QUE NÃO TERÃO DIREITO AO USO DE VAGA DE GARAGEM. CUJO TERRENO DESIGNADO PELO LOTE 02-C, NO SEU TODO MEDE: 52,09MS DE FRENTE, CONFRONTANDO COM A RUA DOUTOR ALBERTO TORRES; AOS FUNDOS COM 115,67MS, CONFRONTANDO COM O LOTE 2 D; NO LADO DIREITO COM 268,92MS, EM 03 ALINHAMENTOS, SENDO O 1°)- 62,70MS; 2°)- 64,77; E O 3°)- 141,45MS, NESSES ALINHAMENTOS CONFRONTANDO COM O LOTE 2 D; NO LADO ESQUERDO COM 214,30MS, CONFRONTANDO COM O LOTE 2 A; PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 19.805,573MS2. RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DO LOTE 2B.- **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**: MATRÍCULA 41.535, LIVRO 02, DESTE REGISTRO.- SÃO GONÇALO, 18 DE JULHO DE 2018.-
EU _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____.-

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 06/2165

AV:01 - **ÔNUS HIPOTECÁRIO** - CERTIFICO E DOU FÉ, QUE POR INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA FIRMADO EM 23.02.018, REGISTRADO SOB O Nº R:04/MATRÍCULA 41.535, LIVRO 02, EM 07.05.2018, DESTE REGISTRO, FOI O IMÓVEL, JUNTAMENTE COM OUTROS, HIPOTECADO EM FAVOR DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL.- SÃO GONÇALO, 18 DE JULHO DE 2018.-
EU _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____.-

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 06/2165

AV:02 - **BAIXA DE HIPOTECA** - PROT. 113.792, DE 13.07.18.- POR DOCUMENTO PARTICULAR DE 20.03.18, QUE FICA ARQUIVADO, A CAIXA DE ECONÔMICA FEDERAL, AUTORIZOU A BAIXA E CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DO R:04 (MATRÍCULA 41.535, LIVRO 02), TÃO SOMENTE COM RELAÇÃO AO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, O QUE ORA SE FAZ PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS.- SÃO GONÇALO, 18 DE JULHO DE 2018.- **SELO: ECQR44624OZA.**
EU _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____.-

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 06/2165

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87GVJ-BAC4W-BNRZQ-VVDSV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 44559 / CNM: 093393.2.0044559-28 / Recibo: 136859 / Data da Certidão: 28/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87GVJ-BAC4W-BNRZQ-VVDSV

REGISTRO GERAL

NÚMERO	FICHA
44.559	01V

R:03 - **COMPRA E VENDA** – PROT. 113.792, DE 13.07.18.- POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE 20.03.18, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, **RENAN DE SOUZA GUIMARÃES,** BRASILEIRA, SOLTEIRA, NASCIDA EM 27.12.91, MOTORISTA, CNH Nº, 05412707387, DO DETRAN/RJ, DE 26.04.16, CPF Nº 139.074.497-38, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA INACIO BEZERRA DE MENEZES, Nº 83, SANTA ROSA, NITERÓI/RJ, POR **COMPRA** E PELO PREÇO DE R$ 188.000,00, PAGO DA SEGUINTE FORMA: R$ 142.211,08, FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA, R$ 37.113,79, POR RECURSOS PRÓPRIOS, **R$ 5.191,13, RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS,** R$ 3.484,00, DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS, ADQUIRIU DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA (BIB Nº 0174818071715709, DE 17.07.18), 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/SP, INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA. O ITBI FOI PAGO PELA GUIA Nº 2403/2018, VALOR BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS R$ 18.011,11, ATRIBUÍDO PELO PODER PÚBLICO.- SÃO GONÇALO, 18 DE JULHO DE 2018.- **SELO: ECQR44626SJI.**
EU _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____.-

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 06/216[illegible]

R:04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – PROT. 113.792, DE 13.07.18.- POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE 20.03.18, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, **RENAN DE SOUZA GUIMARÃES**, JÁ QUALIFICADA, 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 4, LOTES 3/4, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 00.360.305/0001-04, EM GARANTIA DO PAGAMENTO DA DÍVIDA CONFESSADA NO VALOR DE R$ 142.211,08, PARA PAGAMENTO NO PRAZO DE 360 MESES, EM PRESTAÇÕES MENSAIS E CONSECUTIVAS DE R$ 835,39 (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: 21.04.18. 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 60 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 ESTA COM A POSSE INDIRETA, ATÉ SOLUÇÃO FINAL DA DÍVIDA.- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$ 188.000,00.- DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES NO REFERIDO INSTRUMENTO.- SÃO GONÇALO, 18 DE JULHO DE 2018.- **SELO: ECQR44627ZWG.**
EU _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____.-

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 06/216[illegible]

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 44559 / CNM: 093393.2.0044559-28 / Recibo: 136859 / Data da Certidão: 28/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/87GVJ-BAC4W-BNRZQ-VVDSV

REGISTRO GERAL — 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO **44.559** — FICHA **02**

AV.05 – **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - (RESTRIÇÃO)** - PROCEDE-SE A PRESENTE AVERBAÇÃO DE OFÍCIO, PARA FAZER CONSTAR QUE POR REQUERIMENTO DA **CCISA 03 INCORPORADORA LTDA**, INSCRITO NO CNPJ Nº 14.055.022/0001-63, DE 02.07.2019, ACOMPANHADA DE LICENÇA AMBIENTAL DE RECUPERAÇÃO, Nº IN040723, DE 31.07.2017, QUE FICAM ARQUIVADOS, FOI **AVERBADO SOB A AV:06/MATRÍCULA 41.535, EM 19.07.2019, A RESTRIÇÃO AO USO DA ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA QUAIS QUER FINS DE USO**, CONFORME O ITEM 24, DA LICENÇA AMBIENTAL, QUE DIZ: 24 - APRESENTAR NO PRAZO DE 120 DIAS, CÓPIA DA COMUNICAÇÃO AO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS ATENDENDO O ESCOPO A SEGUIR: A TEOR DO PROCESSO INEA Nº E-07/002.1342/2016, FOI CONSTATADO QUE A ÁREA DO **IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ALBERTO TORRES, S/N, LOTE 02, NEVES, SÃO GONÇALO/RJ**, DE PROPRIEDADE DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, FOI CLASSIFICADA COMO ARES CONTAMINADA SOB INTERVENÇÃO ACI, SEGUNDO A RESOLUÇÃO CONAMA 420/09, HAVENDO RESTRIÇÕES QUANDO A UTILIZAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA E UTILIZAÇÃO DE EPIS PARA TRABALHADORES EM OBRAS DE ESCAVAÇÃO A SEREM REALIZADAS NA ÁREA, DE ACORDO COM OS ESTUDOS AMBIENTAIS ELABORADOS PELA EMPRESA ARCADIS S.A., OBSERVANDO, CONTUDO, AS LEIS MUNICIPAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. **SELO: EDCN89434XSV**.- SÃO GONÇALO, 19 DE JULHO DE 2019.- O OFICIAL: _____.-

Tyrone Gomes
Tabeliã Titular
Mat. 06/2165

AV: 06 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 123.416, de 23.03.2021.- Averba-se na presente matrícula, que o instrumento particular de **convenção de condomínio**, firmado em 26.02.2021, do **Condomínio Residencial Bela Vista São Gonçalo**, situado na Rua Doutor Alberto Torres, constituído por 21 blocos, totalizando 420 unidades, foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária **sob o nº 440, Livro 03-Auxiliar**, nesta data.- São Gonçalo, 07 de maio de 2021.- **SELO: EDTR71273-ETX.**
Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Pablo Antonio dos Santos
CTPS - 82497155 - MTPS
Aux. Cartório

Francisco Carlos Pereira do Rosário
Escrevente Substituto
Matrícula 94/14000

AV: 07 – **CONSTRUÇÃO/HABITE-SE** - Prot. 123.418, de 23.03.2021.- Por certidão comprobatória de averbação nº 028/21, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 18.02.2021, em cumprimento ao processo protocolado sob nº 46539/17, acompanhada da certidão de habite-se nº 25/LDFM/2020, passada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Subsecretaria de Urbanismo, processo nº 46.539/2017, em 02.07.2020, instruídas de requerimento que fica arquivado, **averba-se a construção/habite-se** do **apto 403, bloco 2-A, da Rua Doutor Alberto Torres, nº 555**, objeto desta matrícula, inscrito na PMSG sob o nº **854371055**, com **45,27** de área privativa edificada e 53,94 de área averbada.- São Gonçalo, 07 de maio de 2021.- **SELO: EDTR71274-GIP.**-
Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Pablo Antonio dos Santos
CTPS - 82497155 - MTPS
Aux. Cartório

Francisco Carlos Pereira do Rosário
Escrevente Substituto
Matrícula 94/14000

CONTINUA NO VERSO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 44559 / CNM: 093393.2.0044559-28 / Recibo: 136859 / Data da Certidão: 28/09/2026.

CNM:093393.2.0044559-28

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA Nº	FICHA Nº
44.559	02-V

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA
SÃO GONÇALO / RJ

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 **24426-260**, 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, 25 de agosto de 2026.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei.

- -

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 140.024, de 09.02.2026.- Por requerimento da credora de 22.01.2026, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 12º Ofício de Niterói, referente ao registro nº 89163, protocolo nº 111855, de 19.03.2026, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 980823, publicado em 12.06.2026; 980824, publicado em 15.06.2026 e 980825, publicado em 16.06.2026, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante, **RENAN DE SOUZA GUIMARAES**, já qualificados, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, 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, 25 de agosto de 2026.- **SELO: EFEJ70875 -GNC**.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

- -

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 142.015, de 11.09.2026.- Por requerimento firmado em 04.09.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 4325/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RENAN DE SOUZA GUIMARAES**, já qualificado(a/s), (BIB negativo nº 01748.26.09.25.17.430), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencessem 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 setembro de 2026.- **SELO: EFEJ72856 -PZU**.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, 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/87GVJ-BAC4W-BNRZQ-VVDSV

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar