



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: 089649.2.0075615-09



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.615	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº459 Apt.101, na Rua Ouro Branco, com a inscrição municipal nº 72341001, situado no loteamento denominado JARDIM CATARINA, 3º distrito deste município, em zona urbana, com a fração ideal de: 45,92/360,00 avos, medindo: 0,95m de frente, confrontando-se com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204; 7,85m do lado esquerdo, confrontando-se com o imóvel nº 459 apt. 102; 17,25m do lado direito, em 5 alinhamentos, o 1º com 2,50m, o 2º com 2,90m, o 3º 1,60m, o 4º com 1,50m e o 5º com 8,75m, todos confrontando-se com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204; 5,35m nos fundos, confrontando-se com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204. Já embutida na fração Garagem exclusiva de número "01" que mede: 2,30m de frente e fundos, por 4,50m de ambos os lados, confrontando-se na frente com a Rua Ouro Branco; nos fundos com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204; no lado direito com área de uso comum a todas as unidades apt. 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203 e 204; e no lado esquerdo com Garagem exclusiva de número "02". **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** – que mede: 1,50m de frente, confrontando-se com Rua Ouro Branco; 15,50m nos fundos, em 05 alinhamentos, o 1º com 2,90m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 103, o 2º com 2,50m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 103, o 3º com 1,90m, confrontando-se parte com o imóvel nº 459 Apt. 103 e parte com o imóvel nº 459 Apt. 104, o 4º com 2,50m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 104 e o 5º alinhamento com 5,70m, confrontando-se com o imóvel nº 459 Apt. 104; 62,55m no lado direito, em 15 alinhamentos, o 1º com 4,50m, confrontando-se com garagem exclusiva do imóvel nº 459 Apt. 202, o 2º com 9,20m, confrontando-se em parte com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 101, parte com garagem exclusiva do imóvel nº 459 Apt. 102, parte com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 201 e parte com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 202, o 3º alinhamento com 4,50m, confrontando-se com garagem exclusiva do nº 459 Apt. 101, o 4º com 1,30, confrontando-se com a Rua Ouro Branco, o 5º com 5,40m, confrontando-se com o lote 38, o 6º com 10,70m, confrontando-se em parte com o nº 459 Apt. 101 e nº 459 Apt. 102, o 7º alinhamento com 8,75m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 8º com 1,50m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6S4A-8UMW7-M3N6S-WUETJ>



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: 089649.2.0075615-09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.615

FICHA

01

VERSO

9º com 1,60m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 10º com 2,90m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 11º com 2,50m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 101, o 12º alinhamento com 1,90m, confrontando-se parte com o nº 459 Apt. 101 e parte com o nº 459 Apt. 102, o 13º com 2,50m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 102, o 14º com 2,90m, confrontando-se com o nº 459 Apt. 102 e o 15º alinhamento com 2,40, confrontando-se parte com o imóvel nº 459 Apt. 102 e parte com o nº 459 Apt. 103; 18,15m do lado esquerdo, confrontando-se com os lotes 43 e 44, edificado no lote de terreno nº 40 da quadra 71-N, que mede: 12,00m de frente, confrontando com a Rua 42-N; nos fundos com 12,00m, confrontando com o lote 39; no lado direito com 30,00m, confrontando com o lote 38; no lado esquerdo com 30,00m, confrontando com os lotes 43 e 44; perfazendo uma área total de 360,00m². **PROPRIETÁRIO:** AMADEI E FITARONI INCORPORADORA E CONSTRUÇÃO LTDA, com sede na Rua Coronel Rodrigues, nº 422, sala 605, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 31.101.425/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, matrícula nº 75.060. Prot. nº. 166.374- São Gonçalo, 21 de setembro de 2020. Aux. R.E.

R.01 – Prot. 168.916 em 25/03/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** AMADEI E FITARONI INCORPORADORA E CONSTRUÇÃO LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JULIANA MORAIS DE OLIVEIRA ALVES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 26/07/1988, trabalhador dos serviços de caixa, portador(a) da identidade nº 234783421, expedida pelo DETRAN/RJ em 21/11/2018 e do CPF nº 127.846.627-48, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge FELLIPE DOS SANTOS ALVES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 27/04/1986, motorista de veículos de transporte de passageiros, portador(a) da CNH nº 07292938201, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/07/2019 e do CPF nº 122.549.007-30, residentes na Eurico do Vale, qd.45 It.01, Jardim Catarina em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 12/02/2021 de compra

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6S4A-8UMW7-M3N6S-WUETJ>

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: 089649.2.0075615-09



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.615

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, carta de crédito individual CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela 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\$143.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$20.483,35 refere-se aos recursos próprios; R\$111.415,75, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA. R\$1.445,90, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$9.655,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 1415/21 no valor de R\$2.897,94, pago em 25/03/2021. BIB e consulta de informação nº 0174221042038810; e CNIB-Código: 0920.211d.d016.b3cd.630b.0b7e.8ef5.98e2.1198.0dcl consultados em 20/04/2021. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de abril de 2021. SELO: EDRP88232DGP. Aux. R.E.

R.02 – Prot. 168.916 em 25/03/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DEVEDORES/ FIDUCIANTE:** JULIANA MORAIS DE OLIVEIRA ALVES e s/m FELLIPE DOS SANTOS ALVES, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** 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.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$111.415,75. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 360. Carência: 6. Taxa de Juros % (a.a): *Sem desconto:* Nominal – 8.1600 – Efetiva – 8.4722; *Com desconto:* Nominal – 5.5000 – Efetiva – 5.6408; *Redutor 0,5% FGTS* – Nominal: 5.0000 – Efetiva: 5.1162. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 5.0000 – Efetiva: 5.1161. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$598,10 + Seguros: R\$32,95 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$631,05. Vencimento do 1º encargo mensal: 15/03/2021. 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\$143.000,00.** Em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6S4A-8UMW7-M3N6S-WUETJ>

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: 089649.2.0075615-09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.615	02
	VERSO

garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante, altera 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 do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de abril de 2021.....
SELO: EDRP88233IQL. Aux. R.E.

Av.03.- Prot. 202315 de 24/03/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores **JULIANA MORAIS DE OLIVEIRA ALVES** e seu cônjuge **FELLIPE DOS SANTOS ALVES**, qualificados anteriormente, realizada no dia 02/06/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242878**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 02/06/2026, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/07/2026. SELO: EFDE. 77059 WXC. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6S4A-8UMW7-M3N6S-WUETJ>

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

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: 089649.2.0075615-09

CNM: 089649.2.0075615-09



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
75.615

FICHA
03

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 Ouro Branco, 459, Apto. 101, nesta cidade, CEP: 24.715-642**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ, 01/07/2026. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.5 - Prot. 204661 em 20/07/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/2026, 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 fiduciários JULIANA MORAIS DE OLIVEIRA ALVES, e seu cônjuge FELLIPE DOS SANTOS ALVES, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados 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 **3421/2026**, no valor de **R\$ 4.661,80** em 10/07/2026 (base de cálculo R\$ 153.078,19). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/09/2026. SELO: EFEE 74246 QDG. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.6 - Prot. 204661 em 20/07/2026 - **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, 01/09/2026. SELO: EFEE 74247 QAE. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6S4A-8UMW7-M3N6S-WUETJ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 089649.2.0075615-09

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 registreimoveis.org.br. São Gonçalo 01/09/2026. 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\$2,48
1% Funpgt:	R\$2,48
1% Fundac:	R\$2,48
5% ISS:	R\$6,33
SELO:	R\$3,27
Total:	R\$196,93
Selo usado:	EFEE 74248 ZAW



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A6S4A-8UMW7-M3N6S-WUETJ>