Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo
José Expedito Moreira
Tabelião Oficial
2601-6803
2701-2826

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
58.414	01

IMÓVEL: APARTAMENTO **305**, BLOCO **01**, ED. GREEN PARK, no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECO PARK, situado na Estrada da Paciência nº 2845, com a inscrição municipal nº 172.558-000, com fração ideal de 0,00176962, edificado na Fração 1-A, no 2º distrito deste município, resultante da anexação das frações 114, 115, 116, 117, 118 e 119, do Condomínio Residencial Reserva Park, que em seu todo mede: 10,91m de frente, confrontando com a Rua 1 que dá acesso a Estrada da Paciência; aos fundos com 248,61m, em 23 alinhamentos, o 1º com 7,95m, o 2º com 5,03m, o 3º com 5,53m, o 4º com 4,38m, o 5º com 2,93m, o 6º com 3,37m, o 7º com 8,71m, o 8º com 44,94m, o 9º com 10,12m, o 10º com 7,72m, o 11º com 4,34m, o 12º com 10,02m, o 13º com 8,07m, o 14º com 6,41m, o 15º com 5,12m, o 16º com 8,20m, o 17º com 7,58m, o 18º com 6,22m, o 19º com 1,98m, o 20º com 17,20m, o 21º com 36,49m, o 22º com 1,09m, e o 23º com 33,21m, nesses alinhamentos confrontando com a Rua 4; no lado direito com 381,96m, em 26 alinhamentos, o 1º com 28,82m, o 2º com 19,82m, o 3º com 20,62m, o 4º com 18,11m, o 5º com 18,37m, o 6º com 7,65m, o 7º com 2,60m, o 8º com 12,83, o 9º com 28,26m, o 10º com 27,19, o 11º com 12,46m, o 12º com 5,90m, o 13º com 19,02m, o 14º com 15,61m, o 15º com 7,27m, o 16º com 8,26m, o 17º com 2,43, o 18º com 17,41m, o 19º com 20,15m, o 20º com 10,06m, o 21º com 5,81m, o 22º com 15,00m, o 23º com 15,00m, o 24º com 19,61m, o 25º com 10,03m, e o 26º com 13,67m, nos alinhamentos 1º a 15º confrontando com a Rua 2, nos alinhamentos 16º a 25º confrontando com a Rua 3 e no 26º alinhamentos em curva de concordância com as Ruas 3 e 4; no lado esquerdo com 417,08m em 17 alinhamentos, o 1º com 36,54m, o 2º com 10,00m, o 3º com 38,30m, o 4º com 3,39m, o 5º com 35,93m, o 6º com 12,72m, o 7º com 14,78m, o 8º com 8,05m, o 9º com 0,68cm, o 10º com 59,69m, o 11º com 122,45m, o 12º com 7,74m, o 13º com 9,47m, o 14º com 5,34m, o 15º com 5,74m, o 16º com 6,53m, e o 17º com 39,63m, no 1º alinhamento confrontando com terras da Soter Instaladora e Incorporadora LTDA, nos alinhamentos 2º, 3º e o 4º confrontando com a faixa de servidão destinada a ETE, nos alinhamentos 5º, 6º, 7º, 8º e 9º confrontando com a área non aedificandi, nos alinhamentos 10º e 11º confrontando com terras de Armênio Soares Thomé, nos alinhamentos 12º, 13º, 14º, 15º e 16º confrontando com a Rua 5 e no 17º alinhamento confrontando com a fração 113; perfazendo uma área de 22.607,81m2. *As vagas de estacionamento de automóvel de passeio total de 500 vagas, todas*

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 41,70

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: SANCHEZ IMOBILIÁRIO - CPF/CNPJ: ***.639.410-** DATA: 24/06/2025 14:59:06 - VALOR: R$ 41,70

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório 3º Ofício de Notas e Protesto de São Gonçalo
José Expedito Mendes
Tabelião
25/06/2025
2701 2508

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 58.414 | FICHA 01 VERSO

descobertas, livres e localizadas no térreo e não estão numeradas, cabendo a cada unidade autônoma o direito ao uso de uma vaga indistintamente. **PROPRIETÁRIA**: JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede à Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo, nº 555 – 1 andar sala 88 parte – Vl Leopoldina – São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.535.838/0001-91. **REGISTRO ANTERIOR**: Lº 2 Matricula nº 50.703. São Gonçalo, 08 de abril de 2014.Aux. O Of.

R.01 – Prot. 128.712 em 10/03/2014 – **COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE**: JAGUARIUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE**: ALEXANDRE COUTINHO BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador da carteira nacional de habilitação n.º00052556433, expedida pelo DETRAN/RJ em 16/07/2010, CPF sob n.º971.818.037-00, residente e domiciliado na Cidade de São Gonçalo, na Estrada da Paciência n.º2.848, apt.º305, bloco, em Maria Paula. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 4º Ofício de Niterói; Lº 1116, fls.048/049, Ato 021 em 10/02/2014. **VALOR**: R$132.872,00. OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago através da Guia nº 556/14 no valor de R$1.594,46 em 03/02/2014, no Banco Itaú. BIB n.º017421404022643 9 em 02/04/2014. Custas recolhidas no banco Bradesco no valor de R$242,68(base de cálculo R$132.872,00) de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R$121,34 relativo as Leis 4.664/05, 111/06 e R$48,53 à Lei 6281/12.-São Gonçalo, 08 de abril de 2014.Aux. O Of.

SELO:EADN72077SPU

EX-OFÍCIO: Faço constar o correto endereço do adquirente, a saber: **Estrada da Paciência n.º2.845, apt.º305, bloco 01,** em Maria Paula, na cidade de São Gonçalo. São Gonçalo, 26 de junho de 2014. O Of.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 41,70

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SANCHEZ IMOBILIÁRIO - CPF/CNPJ: ***.639.410-** DATA: 24/06/2025 14:59:06 - VALOR: R$ 41,70

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
58.414	02

R.02 – Prot. 131.369 em 20/08/2014 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: ALEXANDRE COUTINHO BATISTA, antes qualificada. **ADQUIRENTE**: LUANE DE SALLES PINHEIRO, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 0116403221 Detran/RJ, expedida em 27/03/2000, inscrito no CPF/MF sob o nº 076.709.327-59, residente e domiciliada na Rua José Morcazel, nº 549, Serra Grande, Niterói/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular datado em 14/08/2014 de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária em Garantia – Lei nº 9.514/97. **VALOR DO CONTRATO**: R$ 245.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R$ 49.000,00 recursos próprios; R$ 0,00 refere-se aos recursos da FGTS; R$ 196.000,00, refere-se ao recursos do financiamento. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 442914, no valor de R$ 4.900,00 recolhido no Banco Itaú em 20/08/2014. BIB e consulta de informação nº 017421409153751 e 017421409154574 1 em 15/09/2014. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de setembro de 2014. Aut. [illegible] O Of. SELO: EALM94033IZC

R.03 - Prot.131.369 em 20/08/2014 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE**: LUANE DE SALLES PINHEIRO, já qualificada no R.02. **CREDOR FIDUCIÁRIO**: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 – Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. **FORMA DO TÍTULO**: Idem ao R.02. **Valor Total do Financiamento: R$196.000,00.** Taxa efetiva de juros anual: 9,80%; Taxa nominal de juros anual: 9,39%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,78%; Taxa nominal de juros mensal 0,78%; Prazo de amortização: 420 meses; Atualização Mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 14/09/2014; Custo efetivo total – CET (anual): 10,75%; Sistema de Amortização: SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 14/08/2049; Imposto de Operações financeiras – IOF: R$ 0,00; Escolha de 01 mês sem pagamento (Amortização, Juros e Tarifa de Serviços Administrativos – TSA): (x) não se aplicar para atualização mensal. **VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO:** Prestação mensal – Amortização: R$ 466,67/ Juros: R$1.532,97 - R$ 1.999,64; Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R$ 50,84 - Prêmio mensal obrigatório de seguro para danos físicos no imóvel R$ 24,50; Tarifa de serviços administrativos – TSA: R$ 25,00; Valor total

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 41,70

SOLICITADO POR: SANCHEZ IMOBILIÁRIO - CPF/CNPJ: ***.639.410-** DATA: 24/06/2025 14:59:06 - VALOR: R$ 41,70

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Cartório 3º Ofício de S. Gonçalo
José Expedito M. Cunha
Tabelião Oficial
2701-2326
2601-6093

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
58.414	02 VERSO

obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R$ 24,50; Tarifa de serviços administrativos – TSA: R$ 25,00; Valor total do encargo mensal: R$ 2.099,98. **Valor de Avaliação e Venda em Pública Leilão R$ 245.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem com do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a Compradora e Devedora Fiduciante, aliena ao Credor Fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos Artigos 17, inciso VI, e 22 e seguintes da Lei no. 9.514/97 de 20/11/1997, é o expresso em moeda corrente nacional. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de setembro de 2014. Aux. 0.06 SELO: EALM94034FLM

Av.04 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 175.424 de 21.06.2022 - Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se o resultado das diligências feitas a devedora **LUANE DE SALLES PINHEIRO**, qualificada anteriormente, realizadas nos dias 04.02.2022, 16.03.2022, 29.03.2022 e 05.05.2022, conforme as certidões de notificação, registro nº**92686/225868**, expedida pelo Cartório do 1º Ofício de Niterói e Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo, em 04.02.2022 e 05.05.2022. Dado o insucesso em proceder a notificação da requerida pelo fato da mesma estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA Obs.:** Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R$26,88, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R$ 13,44, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R$5,37 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 17 de agosto de 2022. SELO: EEGA84119GNH.-...............
Aux. R.E.

VIDE FICHA 03

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 41,70

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SANCHEZ IMOBILIÁRIO - CPF/CNPJ: ***.639.410-** DATA: 24/06/2025 14:59:06 - VALOR: R$ 41,70

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
58.414	03

EX – OFICIO: Faço a retificação do resultado da notificação objeto do Av.04, a saber: **POSITIVO** e não como constou anteriormente. São Gonçalo, 17 de agosto de 2022. R.E.

Av.05 – Prot. 178.464 em 11/11/2022 – Na conformidade do documento datado de 07/10/2022, firmado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A – Credor Fiduciário, antes qualificado, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, antes qualificado, tendo em vista que LUANE DE SALLES PINHEIRO, após deixar de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão "inter-vivos", pago através da Guia nº 46002022, no valor de R$3.961,41 (base de cálculo R$196.000,00).- Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R$122,15 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R$61,06, relativo às Leis 4.664/05 e 111/06 e R$ 24,43 relativo à Lei 6281/12.- São Gonçalo, 6 janeiro de 2023. SELO: EEJL73110EXS.

Aux. R. E.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 41,70

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: SANCHEZ IMOBILIÁRIO - CPF/CNPJ: ***.639.410-** DATA: 24/06/2025 14:59:06 - VALOR: R$ 41,70