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: 089649.2.0076993-46

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
76.993	01

IMÓVEL: nº211 casa 02, na Rua Capitão Rafael Rosa, situado no loteamento denominado BAIRRO ESPERANÇA, no 2º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº46196002, com fração ideal de 98,74/4.662,00 avos, que mede de seu uso exclusivo: 6,55m de frente com a área de passagem de pedestre e de veículos de passeio de pequeno porte de uso comum aos imóveis nº211 casa 01 à casa 04, fração 01 reservada ao imóvel nº211 casa 05, fração 02 reservada ao imóvel nº211 casa 06, fração 03 reservada ao imóvel nº211 casa 07, fração 04 reservada ao imóvel nº211 casa 08, fração 05 reservada ao imóvel nº211 casa 09, fração 06 reservada ao imóvel nº211 casa 10, fração 07 reservada ao imóvel nº211 casa 11, fração 08 reservada ao imóvel nº211 casa 12, fração 09 reservada ao imóvel nº211 casa 13, que por sua vez faz frente para a rua Capitão Rafael Rosa; 4,75m de fundos, confrontando com o lote 15, 11,00m do lado direito confrontando com a fração do imóvel nº211 casa 04; 11,65m do lado esquerdo, em três alinhamentos, o 1º com 6,00m, o 2º com 0,25m e o 3º com 5,40m, o 1º e 2º alinhamento confrontando com a área de passagem de pedestre e de veículos de passeio de pequeno porte de uso comum aos imóveis nº211 casa 01 à casa 04, fração 01 reservada ao imóvel nº211 casa 05, fração 02 reservada ao imóvel nº165 A casa 06, fração 03 reservada ao imóvel nº165 A casa 07, fração 04 reservada ao imóvel nº165 A casa 08, fração 05 reservada ao imóvel nº165 A casa 09, fração 06 reservada ao imóvel nº165 A casa 10, fração 07 reservada ao imóvel nº165 A casa 11, fração 08 reservada ao imóvel nº165 A casa 12, fração 09 reservada ao imóvel nº165 A casa 13, que após o desdobramento passou a fazer frente para a rua Rafael Rosa e o 3º alinhamento confrontando com a Rua Capitão Rafael Rosa. **Área de passagem de pedestre e de veículos de passeio de pequeno porte de uso comum aos imóveis nº211 casa 01 à casa 04, fração 01 reservada ao imóvel nº211 casa 05, fração 02 reservada ao imóvel nº211 casa 06, fração 03 reservada ao imóvel nº211 casa 07, fração 04 reservada ao imóvel nº211 casa 08, fração 05 reservada ao imóvel nº211 casa 09, fração 06 reservada ao imóvel nº211 casa 10, fração 07 reservada ao imóvel nº211 casa 11, fração 08 reservada ao imóvel nº211 casa 12, fração 09 reservada ao imóvel nº211 casa 13 –** que mede: 17,30 de frente, para a rua Capitão Rafael Rosa; 6,00m nos fundos, confrontando com a servidão de passagem de aguas pluviais; 50,80m do lado direito, em três alinhamentos, o 1º

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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

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: 089649.2.0076993-46

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
76.993	01 VERSO

alinhamento com 0,35m, o 2º com 3,25m e o 3º com 47,20m, o primeiro e segundo alinhamento confrontando com a fração do imóvel 211 casa 01 e o terceiro alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº211 casa 01, nº211 casa 03, fração reservada 01 ao imóvel 211 casa 05, fração reservada 03 ao imóvel 211 casa 07, fração reservada 05 ao imóvel 211 casa 09, fração reservada 07 ao imóvel 211 casa 11 e fração reservada 09 ao imóvel 211 casa 13; 52,15m do lado esquerdo em cinco alinhamentos, o primeiro com 0,25m, o segundo com 6,00m, o terceiro com 43,40m, o quarto com 1,00m e o quinto com 1,50m, o 1º e 2º alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº211 casa 02, imóveis nº211 casa 04, fração reservada 02 ao imóvel 211 casa 06, fração reservada 04 ao imóvel 211 casa 08, fração reservada 06 ao imóvel 211 casa 10, fração reservada 08 ao imóvel 211 casa 12, o 4º alinhamento com o lote 08 e o 5º alinhamento com a servidão de passagem de aguas pluviais. Edificado na fração 165-A, que mede: 66,60m de frente para a Rua Capitão Rafael Rosa, que após o desdobro, passou também a fazer frente com a Rua João de Moraes; 12,00m nos fundos, confrontando com o lote 08; por 114,70m do lado direito, em 03 alinhamentos o 1º com 65,20m, o 2º com 48,00m e o 3º com 1,50m, sendo o 1º alinhamento confrontando-se com a fração reservada e o 2º e 3º alinhamentos, confrontando-se com a servidão de passagem de águas pluviais; e 41.60m do lado esquerdo, confrontando-se com o lote 15, com a área de 3.237,02/4.662,00 ávos.- **PROPRIETÁRIO:** BRATEC CONSTRUÇÃO E VENDAS LTDA-ME, com sede na Avenida Cesário de Melo, nº 3600, bloco 02, sala 307, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.266.199/0001-16; Aqui representada pelo REGINALDO GOMES DE LIMA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, portador da cédula de identidade nº RJ-132093-TD-CREA/RJ, inscritos no CPF sob os nºs 597.010.136-20, residentes e domiciliados em São Gonçalo/RJ, na Rua Maria Rita, nº 450, Bloco 02, aptº 402, Porto Novo. **REGISTRO ANTERIOR**: Lº2, matrícula nº74.148. Prot. nº 170.347. São Gonçalo, 09 de setembro de 2021.-Aux. R.E.

EX – OFICIO: Faço constar o correto nome da proprietária, a saber: BRATEC CONSTRUÇÃO E VENDAS LTDA, e não como constou. São Gonçalo, 22 de agosto de 2022. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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

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
76.993	02

R.01 – Prot. 176.386 em 01/08/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: BRATEC INCORPORAÇÃO CONSTRUÇÃO E VENDAS LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES**: THIAGO DA CONCEIÇÃO BUENO, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, vigia, portador da identidade RG nº 25.813.557-3-DETRAN/RJ e CPF nº 139.763.727-73, e-mail: thiagobueno@gmail.com, residente e domiciliado em São Gonçalo/RJ, na Rua Capistrano de Abreu, nº 17, casa, Santa Isabel, e JULIANA CALDAS AZEVEDO, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, vendedora, portadora da identidade RG nº 29.795.038-8-DETRAN/RJ e CPF nº 169.725.007-61, e-mail: julianaazevedo@hotmail.com, residente e domiciliado em São Gonçalo/RJ, na Rua Capistrano de Abreu, nº 17, casa, Santa Isabel. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular datado de 11/07/2022 de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças; e instrumento, com força de escritura pública, nos termos do art.61 e parágrafos da Lei nº4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.514/97. **VALOR DO CONTRATO**: R$200.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R$42.531,69 Recursos próprios; R$ 0,00 Recursos do FGTS; R$157.468,31 Recursos do Financiamento. OBS: Imposto de transmissão –ITBI foi pago no banco CEF em 19/07/2022, no valor de R$4.041,47, guia nº 3076/2022. BIB e Consulta de informação nº 01742220822440942; e CNIB - código: 8dbe.92e3.e452.a0ff.9361.541ª.bd7d.017d.4252.fffc, consultadas em 24/08/2022. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25 de agosto de 2022.- SELO: EEGL84712-LCI. Aux. R.E.

R.02 - Prot.176.386 em 01/08/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTE**: THIAGO DA CONCEIÇÃO BUENO e JULIANA CALDAS AZEVEDO, qualificados anteriormente. **CREDOR FIDUCIÁRIO**: ITAÚ UNIBANCO S.A, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. **FORMA DO TÍTULO**: Idem ao R.01. **VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO**: R$157.468,31. Sendo o valor destinado ao pagamento do preço do imóvel: R$ 157.468,31. Valor destinado ao pagamento de despesas: R$0,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Taxa efetiva anual de juros

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 76.993 | FICHA 02 VERSO

9.9900%. Taxa nominal anual de juros 9.5598%. Taxa efetiva mensal de juros 0.7966%. Taxa nominal mensal de juros 0.7966%. IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) – Imóvel Comercial - R$ 0,00. Prazo de amortização (número de prestações) 360 meses. Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante. Periodicidade de atualização da prestação – Mensal. Data vencimento da primeira prestação 11/08/2022. Data vencimento da última prestação 11/07/2052. Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente. Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 10.7400%. Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 0.8500%. Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$ 1.044,00, sendo construída por: R$700,00 Analise documental; R$146,61 Analise técnica do imóvel; R$97,33 Sistema informatizado referente a avaliação técnica do imóvel; R$ 100,06 Impostos (PIS, COFINS, ISS). **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA**: R$1.750,97. Valor da amortização do saldo devedor R$437,41. Valor dos juros R$1.254,47. Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente R$22,02. Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel R$12,07. Tarifa de Administração do Contrato R$ 25,00. **Valor atribuído aos imóveis para efeito de venda em público leilão R$218.000,00.** 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 em moeda corrente nacional. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o Comprador aliena ao credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. 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, 25 de agosto de 2022. SELO: EEGL84713-HRS.----------.

Aux. R.E.

Av.3 - Prot. 196682 em 19/05/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 § 1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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

CNM: 089649.2.0076993-46

Registro de Imóveis do Brasil 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

REGISTRO GERAL
MATRICULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA	FICHA
76.993	03

diligência feita aos devedores THIAGO DA CONCEIÇÃO BUENO e JULIANA CALDAS AZEVEDO, qualificados anteriormente, realizada no dia 26/05/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **240035**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 26/05/2025. Dado o insucesso em proceder a 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 23/06/2025, 24/06/2025 e 25/06/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 686633, 686634 e 686635, edição/ano: 1637/2025, 1638/2025 e 1639/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16/07/2025. SELO: EEYV 03527 VKI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.4 - Prot. 198366 em 18/08/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 18/08/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 fiduciantes THIAGO DA CONCEIÇÃO BUENO e JULIANA CALDAS AZEVEDO, 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 BANCO ITAU SA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, através da Guia nº **3827/2025**, no valor de **R$ 4.409,44** em 30/08/2025 (base de cálculo R$ 218.000,00). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26/08/2025. SELO: EEZG 14316 GHQ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.5 - Prot. 198366 em 18/08/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26/08/2025. SELO: EEZG 14317 UPG. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av. 06 - EX - OFÍCIO: Procede-se a presente averbação, com fulcro no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para sanar o equívoco havido, fazendo constar o correto nome do credor fiduciário objeto do Av.04 e Av.05, a saber: **ITAÚ UNIBANCO S.A.** São Gonçalo, 29/08/2025. Ato assinado eletronicamente por Tiago de Souza Buriche, Substituto Legal, matrícula nº: 94/13571.- - - -

Av.7 - Prot. 199909 em 10/11/2025 - **AUTO NEGATIVO DE 1º LEILÃO** - De acordo com requerimento assinado pelo representante legal do credor em 06/11/2025, procedo a averbação do Auto Negativo de 1º Leilão, do imóvel objeto desta matrícula, realizado em 22/10/2025, autorizado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A, por falta de licitantes, portanto, não surgiram interessados na arrematação. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/11/2025. SELO: EFAN 63784 TTE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - -

Av.8 - Prot. 199909 em 10/11/2025 - **AUTO NEGATIVO DE 2º LEILÃO** - De acordo com requerimento assinado pelo representante legal do credor em 06/11/2025, procedo a averbação do Auto Negativo de 2º Leilão, do imóvel objeto desta matrícula, realizado em 05/11/2025, autorizado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A, por falta de licitantes, portanto, não surgiram interessados na arrematação. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/11/2025. SELO: EFAN 63785 OYX.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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

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: 089649.2.0076993-46

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

Registro de Imóveis do Brasil – 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

MATRÍCULA	FICHA
76.993	03-V

Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.9 - Prot. 199909 em 10/11/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação das praças negativas, fica averbada a quitação das OBRIGAÇÕES do fiduciante, nos termos do Artigo 1495 do Código de Normas Extrajudicial da C.G.J. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/11/2025. SELO: EFAN 63786 ONT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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

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: 089649.2.0076993-46

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, 02/12/2025. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R$108,60
20% FETJ:	R$21,72
5% Fundperj:	R$5,43
5% Funperj:	R$5,43
4% Funarpen:	R$6,51
2% PMCMV:	R$2,17
Total:	R$154,99
Selo usado:	EFAN/66369 JLW

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/3R7JN-KCW56-6WPBZ-P9379

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