



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: 089649.2.0063443-53



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



CNM: 089649.2.0063443-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.443

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº900 Aptº202, na Rua Itaguaí, situado no Loteamento GRANJA GUARANY, no 2º Distrito deste Município, em zona urbana, com a inscrição municipal nº354.443-005, com 1,20m de frente para a escada de acesso aos imóveis nº 900 aptº 201 e nº900 aptº 202 que por sua vez dá acesso para a rua Itaguaí. Esta unidade tem direito a uma vaga de garagem descoberta na servidão de uso comum. Com fração ideal 0,1099.- **SERVIDÃO DE USO COMUM** – Com 15,00m de frente para a Rua Itaguaí; 5,40mts de fundos confrontando com a fração do imóvel nº 900 casa 3; 35,60m pelo lado direito confrontando com os lotes 1, 2 e 3; 45,20m pelo lado esquerdo confrontando parte com as frações dos imóveis nº 900 casa base, nº casa 1, nº 900 casa 2, com a escada de acesso aos imóveis nº 900 aptº 201 e nº 900 aptº 202 que por sua vez dá acesso para a rua Itaguaí e com a escada de acesso aos imóveis nº 900 aptº 203 e nº 900 aptº 204 que por sua vez dá acesso para a rua Itaguaí. - E seu respectivo lote de terreno nº07 da quadra 04, que mede no seu todo: 15,00m de frente e fundos, por 45,00m de ambos os lados, com a área de 675,00m², confrontando-se na frente com a Rua Itaguaí, nos fundos com o lote 06, do lado direito com os lotes 01, 02 e 03, e do lado esquerdo com o lote 09.- **PROPRIETÁRIOS: DANIEL DINUCCI COSTA,** brasileiro, empresário, portador da carteira de habilitação nº 00368870408, expedida em 30/01/2009 onde consta o numero da carteira de identidade nº 0207872797-DIC/RJ, inscrito no CPF nº 421.757.807-29, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **ROSANGELA CRUZ DA SILVA,** brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 07917348-0-IFP/RJ, expedida em 22/01/1986, inscrita no CPF nº 968.132.377-72, residente na Avenida Jose de Mendonça Campos, nº 187, bloco 01, apartamento 202, Colubande, São Gonçalo/RJ.- **REGISTRO ANTERIOR: Lvº 2, matrícula nº42.674.- Protocolo: 138.226.- São Gonçalo, 17 de dezembro de 2015.- Aux.**

Ivy Helene Lima Pagliuso

[Signature]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9K4L-R3AUM-W7FDY-XM9XR>

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@saoگونcalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0063443-53



CNM: 089649.2.0063443-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.443

FICHA

01

VERSO

R.01 – Prot. 141.052 em 08/04/2016 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** DANIEL DINUCCI COSTA e s/m ROSANGELA CRUZ DA SILVA, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** LUANA MARTINS VALENTE DE AMORIM, brasileira, nascida em 13/10/1989, servidora publica, portadora da identidade nº 247419641, expedida por SECC/RJ em 21/08/2008 e do CPF 143.037.427-67, solteira, residente em Rua Guilherme Santos Andrade, 92, casa 01, Galo Branco, São Gonçalo/RJ e ELIEZER DOS SANTOS, brasileiro, nascido em 10/06/1984, porteiro, portador da identidade nº 204092993, expedida por SECC/RJ, em 27/04/2006 e do CPF nº 056.808.267-20, solteiro, residente em Rua Guilherme Santos Andrade, 92, casa 01, Galo Branco, São Gonçalo/RJ. - **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de 01/04/2016, de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro da Habitação – Carta de Crédito Individual – FGTS/ Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV- SFH, 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 e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977 de 07/07/2009. - **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 150.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 120.000,00, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 9.301,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(Complemento); R\$ 20.097,76, refere-se aos recursos próprios e R\$ 601,24, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: Guia/ITBI nº 1096/2016 foi recolhido no valor de R\$ 5.030,75 em 04/04/2016 no Banco Itau. BIB e consulta de informação nº 0174216042759482; 0174216042728892; 0174216042749282; 0174216042722992 e CNIB: Código: 7649.4f1c.deb8.8354.cdb5.fdc8.abee.660c.8c43.82a8; 881e.a736.bbc6.013a.4384.3ec9.6cf8.cb70.83b0.3660 consultados em 27/04/2016. - Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 29 de abril de 2016. **SELO: EBMD81402PBF**.-----
Aux. O Of.

R.02 - Prot.141.052 em 08/04/2016 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA – DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):** LUANA MARTINS VALENTE DE AMORIM e ELIEZER DOS SANTOS, qualificados anteriormente. - **CREDORA FIDUCIARIA:**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9K4L-R3AUM-W7FDY-XM9XR>

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: 089649.2.0063443-53



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



CNM: 089649.2.0063443-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.443

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, 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\$ 120.000,00. Sistema de Amortização: TABELA PRICE – Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa de Juros % a.a – Sem Desconto: Nominal: 8.16 e Efetiva: 8.4722; - Com Desconto: Nominal: 6.00 e Efetiva: 6.1678. Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.50 e Efetiva: 5.5408. Taxa de Juros contratada (%): Nominal: 5.5000% a.a e Efetiva: 5.6407% a.a. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 681,34 + Taxa de administração: R\$ 0,00 + FGAB: R\$ 23,69 = Total: R\$ 705,03.- Vencimento do 1º Encargo Mensal em 01/05/2016.-
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. **Valor da garantia R\$ 150.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais por eles assumida os Devedores/Fiduciários, alienam à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. 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. Trata-se de primeira aquisição da Adquirente. – Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 29 de abril de 2016.- **SELO: EBMD81403WDF.-** Aux. O Of.

Av.03 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 183.799 de 19/09/2023- Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas aos devedores **LUANA MARTINS VALENTE DE AMORIM e ELIEZER DOS SANTOS**, qualificados anteriormente, realizadas nos dias 09/10/2023, conforme a certidão de notificação, registro nº **232590**, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo, em 09/10/2023. Dado o insucesso em proceder a notificação da requerida pelo fato dos mesmos estarem em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Em virtude dos mesmos, foram realizadas por via eletrônica, em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9K4L-R3AUM-W7FDY-XM9XR>

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: 089649.2.0063443-53

CNM: 089649.2.0063443-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
63.443	02
	VERSO

face dos devedores ora mencionados, nos dias 06/11/2023, 07/11/2023 e 08/11/2023, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: www.registroimobiliario.org.br, nº297084, 297085 e 297086, edição/ano: 1232/2023, 1233/2023 e 12034/2023, referente ao contrato de financiamento imobiliário nº 844441210774-1. Emolumentos: R\$663,19 + R\$ 126,63 (20%-F.E.T.J) + R\$31,65 (5%-FUNDPERJ) + R\$31,65 (5%-FUNPERJ) + R\$25,32 (4%-FUNARPEN) + R\$12,66 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$12,91 (ISS) + R\$2,48 (SELO) = R\$ 876,49. São Gonçalo, 01 de abril de 2024. SELO:EEQO81988JDD. Esc. A R.E.

Av.04 - Prot. 197.449 em 30/06/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita a devedora LUANA MARTINS VALENTE DE AMORIM e ELIEZER DOS SANTOS, qualificado anteriormente, realizada no dia 10/07/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240611, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 10/07/2025. 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 30/07/2025, 31/07/2025 e 01/08/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 717932, 717933 e 717934, edição/ano: 1664/2025, 1665/2025 e 1666/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26/08/2025. SELO: EEZG 14319 HQD. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9K4L-R3AUM-W7FDY-XM9XR>

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: 089649.2.0063443-53

CNM: 089649.2.0063443-53



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
63.443

FICHA
03

Av.05 – Prot. 197.449 em 30/06/2025 – **CANCELAMENTO** – Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº Av.04 , fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação nº Av.03. Custas na Forma da Lei. São Gonçalo, 26/08/2025. SELO: EEZG 14320 AFB . Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845 - - - - -

Av.06 – Prot. 200186 em 26/11/2025 – **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 25/11/2025, 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 LUANA MARTINS VALENTE DE AMORIM e ELIEZER DOS SANTOS, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.04**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão – “ITBI”, pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **5960/2025**, no valor de **R\$ 3.281,84** em 19/11/2025 (base de cálculo R\$ 161.620,20). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/12/2025. SELO: EFAN 66027 TWT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 – Prot. 200186 em 26/11/2025 – **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.06** 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, 02/12/2025. SELO: EFAN 66028 OWM. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9K4L-R3AUM-W7FDY-XM9XR>



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: 089649.2.0063443-53

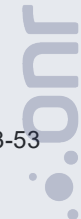
CERTIDÃO

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 recaem 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 66029 MVU



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q9K4L-R3AUM-W7FDY-XM9XR>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

