



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: 089649.2.0070999-83



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70.999	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 115 Aptº 205, na Rua Gregorio de Matos, com inscrição municipal nº 393113074, com a área construída de 47,46m², bem como o habite-se aprovado pelo processo nº 45381/2017, situado no loteamento JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, em zona urbana do 3º Distrito deste Município, com a área de uso exclusivo de 82,35m² e a fração ideal de 61,06/675,00 ávos, tendo o seu acesso medindo: 1,20m de frente para a servidão de uso comum a todos os imóveis, que por sua vez dá acesso a Rua Gregório de Matos, 1,20m nos fundos confrontando-se com a fração do imóvel nº 115 casa 04; 3,00m pelo lado direito com a fração do imóvel nº 115 casa 04; e pelo lado esquerdo 3,00m confrontando-se com a fração do nº 115 casa 03. Edificado no lote de terreno nº 25 da quadra 52, que mede no seu todo: 15,00m de frente, para a Rua Gregório de Matos; 15,00m nos fundos, onde confronta com o lote 26; por 45,00m do lado direito, com o lote 23; e 45,00m de lado esquerdo, onde confronta com o lote 27; com a área total de 675,00m². **SERVIDÃO DE USO COMUM A TODAS OS IMÓVEIS**- que mede: 15,00m de frente para Rua Gregório de Matos; 5,68m nos fundos, confrontando com o lote nº 26; 45,00m do lado direito, com o lote 23; e pelo lado esquerdo com 60,80m em 21 alinhamentos: o 1º com 5,00m, com o lote 27, o 2º com 8,60m, com a escada de acesso de uso exclusivo do nº 115 aptº 201 e com a fração do nº 115 casa base, o 3º com 4,05m, com a escada de acesso de uso exclusivo do nº 115 aptº 201 e com a fração do nº 115 casa base, o 4º com 0,72cm, o 5º com 2,92m e o 6º com 0,72cm, ambos confrontando-se com a fração do nº 115 casa base, o 7º com 4,05m, com a escada de acesso de uso exclusivo do nº 115 aptº 202 e com a fração do nº 115 casa 01, o 8º com 0,72cm, o 9º com 2,92m e o 10º 0,72cm, ambos confrontando-se com a fração do nº 115 casa 01, o 11º com 4,05m com a escada de acesso de uso exclusivo do nº 115 aptº 203 e com a fração do nº 115 casa 02, o 12º com 0,72cm, o 13º com 2,92m e o 14º com 0,72cm, ambos confrontando-se com a fração do nº 115 casa 02, o 15º com 4,05m com a escada de acesso de uso exclusivo do nº 115 aptº 204 e com a fração do nº 115 casa 03, o 16º com 0,72cm, o 17º com 2,92m e o 18º com 0,72cm, ambos confrontando-se com a fração do nº 115 casa 03, o 19º com 4,05m confrontando com a escada de acesso de uso exclusivo do nº 115 aptº 205 e com a fração do nº 115 casa 04, o 20º com 0,72cm e o 21º com 8,07m, ambos confrontando-se com a fração do nº 115 casa 04. Perfazendo uma área de 316,78m². **PROPRIETÁRIOS:** CARLOS ROBERTO DE MOURA, brasileiro, empresário, nascido

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XLCYQ-ZHEYQ-MVWYC-N7XNH>

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

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: 089649.2.0070999-83

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70.999	01
	VERSO

em 11/04/1943, portador da carteira de identidade nº04.098.401-5, expedida por DIC/DETRAN/RJ em 08/01/2007 e do CPF nº028.647.547-20, casado em 10/02/1973, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com NAZARÉ DA SILVA MOURA, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 04.098.402-3, expedida por DETRAN/RJ em 13/06/2013 e do CPF nº694.072.827-91, residentes e domiciliados na Rua Antonia Couto, 54, Vista Alegre, São Gonçalo/RJ; e MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES GOMES, brasileiro, securitário, nascido em 01/07/1960, portador da carteira de identidade nº04.819.968-1, expedida por DIC/DETRAN/RJ em 30/07/2004 e do CPF nº615.585.837-34, casado em 07/05/1988, no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com LEILA LERBAK GOMES, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 06.701.582-6, expedida por DETRAN/RJ em 23/01/2015 e do CPF nº783.135.117-53, residentes e domiciliados na Travessa Santa Marta, 175, Fonseca, Niterói/RJ. - **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, matrícula 61.877. Prot. 152.784. São Gonçalo, 06 de Fevereiro de 2018.-Aux. R. E.

R.01. - Prot.156.618 em 02/08/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES GOMES e s/m LEILA LERBAK GOMES, qualificados anteriormente; CARLOS ROBERTO DE MOURA e s/m NAZARE DA SILVA MOURA, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** JOSIAS HELENO FRANCISCO, brasileiro, nascido em 03/09/1961, trabalhador de construção civil, portador da CI nº 222199358-RJ em 31/10/2007 e do CPF nº 379.850.004-53, solteiro, residente e domiciliado em Rua Itacuan, s/n, qd.191, lt. 12, casa 2, Vista Alegre em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 27/07/2018 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Credito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS/PMCMV – SFH, com caráter de Escritura Pública, na forma do art.61 e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XLCYQ-ZHEYQ-MVWYC-N7XNH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 089649.2.0070999-83



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

70.999

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

seus parágrafos da lei no.4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei no5.049 de 29.06.1966.- **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 129.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$103.200,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 4.153,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 4.973,05, refere-se aos recursos próprios e R\$ 16.673,95, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI - No valor de R\$ 2.614,42, pago através da guia 3223/2018.- BIB e consulta de informação nº0174218081702720; 0174218081712768; 0174218081708039; 0174218081716242; 0174218081748675; 0174218081758983; 0174218081759149; 0174218081708964; CNIB nº 50de.fb74.ceaf.c150.c402.caeefb46.7c0e.c3a8.53bb, 93f6.3073.a8d8.7092.e860.4390.30º9. 97b2. 982d. 00cd, 3033. 913c. c1ff. fdbc. 4145. 0c0c. cdec. ae53. d98e. 168f. 99ba. 2cf2. f737. 4fe4. 0b2a. c465. 5ca8. 13d5. 6ace consultados em 23/07/2018.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 29 de agosto de 2018. SELO: ECRK57321ECY.-----
Aux. R. E.

R.02 - Prot.156.618 em 02/08/2018 - **ALIENACÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** JOSIAS HELENO FRANCISCO, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** 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\$ 103.200,00. Sistema de Amortização: Tabela Price. Prazo Total (meses): 283. Taxa de Juros % a.a – Sem Desconto: Nominal: 8.16 e Efetiva: 8.4722. Com Desconto: Nominal: 6.00. Efetiva: 6.1678. Redutor 0,5%; Nominal: 5.50 e Efetiva: 5.5408. Taxa de Juros contratada: Nominal: 5.5000 e Efetiva: 5.6407. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 651,63 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$ 81,45. = Total: R\$ 733,08. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 03/09/2018. 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 Fiduciária R\$ 129.000,00.** Em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XLCYQ-ZHEYQ-MVWYC-N7XNH>

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: 089649.2.0070999-83

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
70.999	02
	VERSO

garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, 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. Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 20 de agosto de 2018.SELO: ECRK57322ZLT..... Aux. R. E.

Av.3 – Prot. 197140 em 11/06/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor JOSTAS HELENO FRANCISCO, qualificado anteriormente, realizada no dia 14/06/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240326, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 14/06/2025. 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 04/07/2025, 07/07/2025 e 08/07/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 696882, 696883 e 696884, edição/ano: 1646/2025, 1647/2025 e 1648/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 29/07/2025. SELO: EEYV 03584 VCP. 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/XLCYQ-ZHEYQ-MVWYC-N7XNH>

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: 089649.2.0070999-83

CNM: 089649.2.0070999-83



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
70.999

FICHA
03

Av.4 – Prot. 199738 em 29/10/2025 – **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/10/2025, 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 o fiduciante JOSIAS HELENO FRANCISCO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 **4649/2025**, no valor de **R\$ 2.770,80** em 23/10/2025 (base de cálculo R\$ **136.068,08**). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/11/2025. SELO: EFAC 87233 QJI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 – Prot. 199738 em 29/10/2025 – **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/11/2025. SELO: EFAC 87234 FPA. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XLCYQ-ZHEYQ-MVWYC-N7XNH>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





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: 089649.2.0070999-83

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 registroimoveis.org.br. São Gonçalo 06/11/2025. 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:	EFAC 87235 FVS



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XLCYQ-ZHEYQ-MVWYC-N7XNH>