

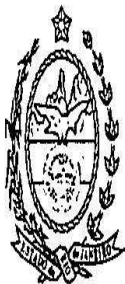


Valide aqui
este documento

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: 089649.2.0072232-70



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
72.232	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 95 Casa 03 Aptº 201 na Rua Gustavo de Mattos, com a inscrição municipal no. 547092009, **HABITE-SE** aprovado pelo processo no. processo 10356/2018, com a área construída de 49,29m², situado no loteamento JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, 3º distrito deste município, em zona urbana, com acesso pela escada de uso comum aos imóveis 602 Casa 07 Apto 201 e 602 Casa 08 Apto 201, que mede 1,60x5,00m, tendo como fração ideal do lote a cota de 0,0975; **Com direito a vaga de garagem nº 08**, que mede: 2,50m de frente, 2,50m nos fundos, 5,00m do lado esquerdo, ambos confrontando com a servidão de uso comum, e pelo lado direito com 5,00m, confrontando com o lote 14, e seu respectivo lote de terreno nº 13 da quadra 14, que mede no seu todo: 15,00m de frente, confrontando com a Rua 08; 15,00m nos fundos, com o lote 14; por 40,00m de um lado, com o lote 11; e 40,00m do outro lado, com o lote 15, com a área de 600,00m². **SERVIDÃO DE USO COMUM**, que mede 5,00m de frente, com a Rua Gustavo de Mattos, 12,50m nos fundos, com o lote 14, por 134,40m do lado esquerdo em 31 alinhamentos, sendo o 1º com 5,00m, o 2º com 0,85m, confrontando com a vaga 04 destinada ao imóvel nº95 casa 03, o 3º com 2,95m, o 4º com 0,85m, o 5º com 2,95m, o 6º com 10,30m, ambos confrontando com o Imóvel nº95 casa base, o 7º com 1,00m com o lote 11, o 8º com 10,30m, o 9º com 2,95m, o 10º com 0,85m, o 11º com 2,95m, o 12º com 9,45m, ambos confrontando com o Imóvel nº95 casa 01, o 13º com 1,00m, confrontando com o lote 11, o 14º com 9,45m, o 15º com 2,95m, o 16º com 0,85m, o 17º com 2,95m, o 18º com 10,30m, ambos confrontando com o Imóvel nº95 casa 02, o 19º com 1,00m, confrontando com o lote 11, o 20º com 9,45m, o 21º com 2,95m, o 22º com 0,85m, o 23º com 2,95m, o 24º com 10,30m, ambos confrontando com o Imóvel nº95 casa 03, o 25º com 1,00m, confrontando com o lote 11, o 26º com 10,30m, o 27º com 2,95m, o 28º com 0,85m, o 29º com 2,95m, o 30º com 9,45m, ambos confrontando, com o imóvel nº95 casa 04 e o 31º com 1,50m, confrontando com o lote 11 e do lado direito com 63,50m do lado direito, com 23 alinhamentos, o 1º com 5,00m, confrontando com o lote 15, o 2º com 2,50m, o 3º com 5,00m, o 4º com 2,50m, ambos confrontando com a vaga 05 destinada ao imóvel nº95 casa base apartamento 201, o 5º com 1,00m, confrontando com o lote 15, o 6º com 2,50m, o 7º com 5,00m, o 8º com 2,50m, ambos confrontando com a vaga 06 destinada ao imóvel nº95 casa 01 apartamento 201, o 9º com 1,00m, confrontando com o lote 15, o 10º com 2,50m, o 11º com 5,00m, o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MREHJ-EYZ93-Y46EG-B37QV>

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

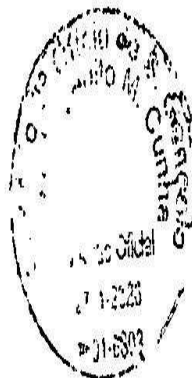
CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

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: 089649.2.0072232-70



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
72.232	01
VERSO	

12º com 2,50m, ambos confrontando com a vaga 07 destinada ao imóvel nº95 casa 02 apartamento 201, o 13º com 1,00m, confrontando com o lote 15, o 14º com 2,50m, o 15º com 5,00m, o 16º com 2,50m, ambos confrontando com a vaga 08 destinada ao imóvel nº95 casa 03 apartamento 201, 17º com 1,00m confrontando com o lote 15, o 18º com 2,50m, o 19º com 5,00m, o 20º com 2,50m, ambos confrontando com a vaga 09 destinada ao imóvel nº95 casa 04 apartamento 201, o 21º com 1,00m, confrontando com o lote 15, o 22º com 2,50m e 23º com 5,00m, ambos confrontando com a vaga 10 destinada ao imóvel nº95 casa 04.- **PROPRIETÁRIO:** F&C CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na Estrada Raul Veiga, nº 351-A sala 1001, Raul Veiga/SG/RJ, inscrita no CNPJ nº 31.263.143/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Lo.2, matrícula no.71.210. Prot.no.158.619.- São Gonçalo, 16 de Janeiro de 2019.-Aux. R.E.

R.01 - Prot. 160.858 em 12/06/2019 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** F & C CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, acima qualificado. **ADQUIRENTES:** YAN ROYLER DA COSTA SANT ANA, brasileiro, nascido em 28/06/1996, militar, portador da ident. nº 283530624, expedida por SECC/RJ em 05/01/2016 e do CPF 126.457.217-45, solteiro; e LUANA AZEVEDO DE OLIVEIRA, brasileira, nascida em 28/08/1997, enfermeira e nutricionista, portadora da ident. nº276741709, expedida por SECC/RJ em 04/09/2015 e do CPF 168.642.817-01, solteira, ambos residentes e domiciliados em Rua Doutor Otavio Lengruber, 857 Cs 02, Santa Rosa, Niterói/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento Particular datado em 03/06/2019 de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com caráter de Escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e na forma da Lei 11.977/09. **VALOR DO CONTRATO:** R\$156.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$124.800,00 Financiamento concedido pela Caixa; R\$28.665,00 Recursos próprios; R\$0,00 recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.535,00 desconto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MREHJ-EYZ93-Y46EG-B37QV>

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: 089649.2.0072232-70



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

72.232

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

concedido pelo FGTS/União. OBS: RTBI, foi recolhido no Itaú em 12/06/2019 no valor de R\$3.155,90 pela guia nº2161/19. BIB e consulta de informações nº0174219070254787 e CNIB-Código: 7ddc.7039.e62d.3952.beee.8c7f.4ce1.9bef.d984, consultadas em 01/07/2019. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de julho de 2019. Aux. R.E. SELO: EDBW34775RFU

R.02 - Prot.160.858 em 12/06/2019 - **ALIENACÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE:** YAN ROYLER DA COSTA SANT ANA e LUANA AZEVEDO DE OLIVEIRA, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, 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\$124.800,00. Sistema de Amortização: PRICE - Prazos total em meses de Amortização: 360; Taxa de Juros % a.a - Sem Desconto: Nominal 8.16 e Efetiva 8.4722; Com Desconto: Nominal 7.00 e Efetiva 7.2290; Redutor 0,5% FGTS: Nominal 6.50 e Efetiva 6.6972; Taxa de juros contratada: Nominal: 7.0000%a.a e Efetiva: 7.2290%a.a. Encargo mensal inicial: Prestação (a+j) R\$830,29 + Seguros: R\$21,70 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$851,99. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 05/07/2019. 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 nº9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. Valor da garantia fiduciária R\$156.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, e das demais obrigações por eles assumidos os Devedores/Fiduciantes, 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. Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo nº 1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 9/09/1986. O presente registro trata-se de 1ª aquisição imobiliária dos adquirentes. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de julho de 2019. Aux. R.E. SELO: EDBW34776XMX

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MREHJ-EYZ93-Y46EG-B37QV>

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: 089649.2.0072232-70

CNM: 089649.2.0072232-70



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
72.232

FICHA
02-V

Av.03 - Prot. 195.928 em 03/04/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 § 1º do CNEC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor YAN ROYLER DA COSTA SANT ANA e LUANA AZEVEDO DE OLIVEIRA, qualificado anteriormente, realizada no dia 15/04/2025 e no dia 07/05/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **98819 e 239733**, expedida pelo Cartório do 1º Ofício De Justiça De Niterói, em 16/04/2025 e pelo Cartório do 1º Ofício de São Gonçalo. 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 29/05/2025, 30/05/2025 e 02/06/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 665797, 665798 e 665799, edição/ano: 1621/2025, 1622/2025 e 1623/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23/06/2025. SELO: EYEM 18050 UAB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.04 - Prot. 202495 de 01/04/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 § 1º do CNEC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores YAN ROYLER DA COSTA SANT ANA e LUANA AZEVEDO DE OLIVEIRA, qualificados anteriormente, realizada no dia 19/05/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **243170**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 19/05/2026, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/06/2026. SELO: EFDF 77015 EUQ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 202495 em 01/04/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o **Av. 04**, procedo ao **CANCELAMENTO** da averbação objeto do **Av. 03**. Custas na Forma da Lei. São Gonçalo, 15/06/2026. SELO: EFDF 77016 XUH. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845 - - - - -

Av.6 - Prot. 204395 em 09/07/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 07/07/2026, 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(as) fiduciários YAN ROYLER DA COSTA SANT ANA; LUANA AZEVEDO DE OLIVEIRA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados(as) 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 **3216/2026**, no valor de **R\$ 5.079,28** em 29/06/2026 (base de cálculo R\$ 166.994,38). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 19/08/2026. SELO: EFEE 73527 IML. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.7 - Prot. 204395 em 09/07/2026 - **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, 19/08/2026. SELO: EFEE 73528 QLU. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MREHJ-EYZ93-Y46EG-B37QV>

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: 089649.2.0072232-70

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 19/08/2026. 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\$1,24
1% Funpgt:	R\$1,24
1% Fundac:	R\$1,24
5% ISS:	R\$6,33
SELO:	R\$3,27
Total:	R\$193,21
Selo usado:	EFEE 73529 AHR



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MREHJ-EYZ93-Y46EG-B37QV>