



Valide aqui
este documento

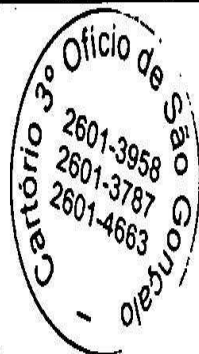
CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
TABELIÃO DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ
Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br
Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0076322-22



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
76.322	01

IMÓVEL: FRAÇÃO 09, na Rua Waldelir José de Brito, nº273, no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DONA MARTA**, Barracão, em zona urbana do 2º Distrito deste Município, com a inscrição municipal nº851.268-000, Na frente: 8,80m – confrontante: Rua 3; Nos fundos: 8,80m – confrontante: Lotes 14 e 15; Lado Direito: 15,00m – confrontante: Servidão; Lado Esquerdo: 15,00m – confrontante: Fração 08; Área Privativa: 132,00m² - Fração Ideal: 0,067206.- E seu respectivo lote de terreno nº 12 D na Rua Waldelir José de Brito, desmembrado do lote 12-A, que mede no seu todo: 12,00m de frente confrontando com a Rua Waldelir José de Brito; aos fundos com 12,05m em dois alinhamentos, o primeiro com 4,20m, e o segundo com 7,85m, nesses alinhamentos confrontando com a Estrada Hipólito Porto; no lado direito com 132,65m em cinco alinhamentos, o primeiro com 15,00m, o segundo com 25,00m, o terceiro com 51,85m, o quarto com 24,65m e o quinto com 16,15m, nos alinhamentos primeiro e segundo confrontando como lote 12B, no terceiro com o lote 4 e nos alinhamentos quarto e quinto confrontando com o lote 12E, no lado esquerdo com 132,00m em cinco alinhamentos, o primeiro com 15,00m, o segundo com 25,00m, o terceiro com 51,85m, o quarto com 24,00m e o quinto com 16,15m, nos alinhamentos primeiro e segundo confrontando com o lote 12 C, no terceiros com os lotes 14 e 15 e nos alinhamentos quarto e quinto com o lote 12 F, perfazendo uma área total de 3.393,52m².

PROPRIETÁRIOS: CM DE QUEIROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua da Conceição, 188, sala 1.401-B, Centro, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 28.704.187/0001-23.- **REGISTRO ANTERIOR:** L.º2, matrícula 56.595.- São Gonçalo, 24 de fevereiro de 2021.- Aux. R.E.

R.01 – Prot. 167.775 em 22/12/2020 – **COMPRA E VENDA** – **TRANSMITENTES:** CM DE QUEIROZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** V DE A BARROS CONSTRUTORA EIRELI, com sede na rua Josefina Almeida nº 149 casa 04 Lt.73, Pacheco em São Gonçalo/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 15.565.645/0001-49. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 3º Ofício de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJA5H-KBXZ4-JZF3X-CXGPX>

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

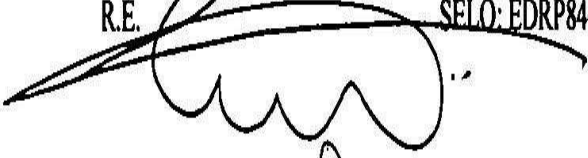


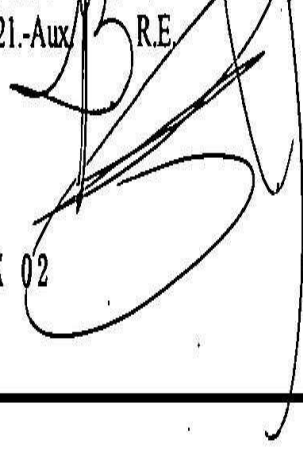
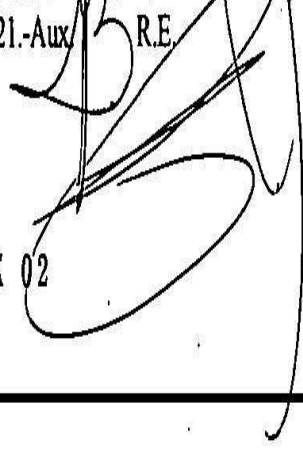
Valide aqui
este documento



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
76.322	01
	VERSO

São Gonçalo/RJ, Lvº462, fls.123/124, Ato 085, datada em 22/11/2020.- **VALOR: R\$8.000,00** (em 14/03/2005 sendo a partir desta data de responsabilidade deles, outorgados compradores, o pagamento de todos os tributos incidentes sobre a fração ora vendida.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago no banco Santander em 08/10/2020, através da Guia nº 4333/2020, no valor de R\$395,06 (base de cálculo R\$17.900,00).- BIB nº 0174221020207813 CNIB: 3c7a. 57d9. d96. 36d7. dbb3.86d8.ec45.ec88.2f98.ddcc, consultadas em 02/02/2021.- Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$76,91 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$38,44 relativo às Leis 4.664/05 e 111/06 e R\$15,38 relativo à Lei 6281/12.- São Gonçalo, 24 de fevereiro de 2021.- Aux.  R.E.  SELO: EDRP84622VQU.

Av. 02 - Prot. 169.440 de 20/05/2021 – Por petição firmada em 19/05/2021, procedo a averbação do imóvel nº 273 Casa 09, na Rua Waldelir José de Brito, com inscrição municipal nº 851268000, averbado na PMSG em 07/04/2021 pelo processo 8877/2021, com a área de construção de 45,08m². Certidão de Averbação nº 072544/2021 de 01/06/2021. Bem como o aceite de obra datado em 07/04/2021, processo nº 8877/2021, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo Carlos Alberto de Oliveira, Matrícula: 124765. Tudo de conformidade de documentos comprobatórios aqui apresentados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$31,73, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$15,86, relativo às Leis 4664/05, 111/06 e R\$6,34 da Lei 6.281/12.- São Gonçalo, 07 de Junho de 2021.-Aux.  R.E.  SELO:EDVI47196YWT.-

VIDE FICHA 02



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: 089649.2.0076322-22



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

76.322

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

R.03 – Prot. 170.288 em 22/07/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** V DE A BARROS CONSTRUTORA EIRELI, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** FABRICIO VALADARES LIMA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 24/02/1990, escultor pintor e assemelhados, portador(a) da identidade nº 256381807, expedida pelo SECC/RJ em 26/01/2012 e do CPF nº 141.592.417-19, filho de Roberto Rodrigues Lima e Lenilda Fernandes Valadares, e-mail: valadares.f.lima@gmail.com, solteiro, residente na rua Guilherme Guinle, It12 qd.04, Amendoeira em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 12/07/2021 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH, carta de credito individual – CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, com utilização dos recursos da com vinculada do FGTS, com caráter de Escritura publica, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei no.4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei no5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$158.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$22.391,56 refere-se aos recursos próprios; R\$125.546,07, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA. R\$7.527,37 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$2.535,00, refere-se ao desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 3539/2021 no valor de R\$3.197,94, pago em 19/07/2021. BIB e consulta de informação nº 0174221080620232; e CNIB-Código: 1635.6ba8.1232.b6cb.b463.150e.1338.07eb.61b0.48fd, consultados em 06/08/2021. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13 de agosto de 2021. SELO: EDWS81604YNR. Aux. R.E.

R.04 – Prot. 170.288 em 22/07/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE:** FABRICIO VALADARES LIMA, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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.03. **VALOR DO MUTUO:** R\$125.546,07. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 360.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJA5H-KBXZ4-JZF3X-CXGPX>

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: 089649.2.0076322-22

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
76.322	02
	VERSO

Taxa de Juros % (a.a): *Sem desconto*: Nominal - 8.1600 - Efetiva - 8.4722; *Com desconto*: Nominal - 7.0000 - Efetiva 7.2290; *Redutor 0,5% FGTS* - Nominal: 6.5000 - Efetiva: 6.6972. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 6.5000 - Efetiva: 6.6971. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$793,53 + Seguros: R\$37,02 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$855,55. Vencimento do 1º encargo mensal: 10/08/2021. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$150.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. 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 isentas na forma da Lei São Gonçalo, 13 de agosto de 2021. SELO: EDWS81605PBF.....

Aux.

R.E.

Av.05 - Prot. 201.113 em 15/01/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **FABRICIO VELADARES LIMA**, qualificado anteriormente, realizada no dia 23/01/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242284**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 23/01/2026. Dado o insucesso em se proceder à 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 25/02/2026, 26/02/2026 e 27/02/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 891909, 891910 e 891911, edição/ano: 1808/2026, 1809/2026 e 1810/2026, no

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJA5H-KBXZ4-JZF3X-CXGPX>

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: 089649.2.0076322-22



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

CNM: 089649.2.0076322-22

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
76.322

FICHA
03

endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São
Gonçalo, 20/03/2026. SELO: EFBU 87480 SJI. Assinado digitalmente por
RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP/INSCRIÇÃO MUNICIPAL** -
Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins
de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão
do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente
matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua Waldelir
José de Brito, 273, Fração 09, São Gonçalo, RJ, CEP: 24736-406.** A
presente averbação não implica alteração de área, confrontações,
titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e
administrativa. São Gonçalo, RJ. 20/03/2026. Assinado digitalmente por
RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.7 - Prot. 202674 em 09/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo
requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado
de 08/04/2026, 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 o fiduciante FABRICIO VALADARES LIMA,
anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida
no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no
Av.05, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O
Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF,
através da Guia nº **1810/2026**, no valor de **R\$ 5.120,14** em 06/04/2026 (base
de cálculo R\$ 168.356,19). Custas na forma da Lei. São Gonçalo,
01/06/2026. SELO: EFCZ 54212 EKK. Assinado digitalmente por RODRIGO
MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.8 - Prot. 202674 em 09/04/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da
averbação **Av.07** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro
R.04 de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São
Gonçalo, 01/06/2026. SELO: EFCZ 54213 PDZ. Assinado digitalmente por
RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJA5H-KBXZ4-JZF3X-CXGPX>

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: 089649.2.0076322-22

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 01/06/2026. 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:	EFCZ 54214 HAR



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AJA5H-KBXZ4-JZF3X-CXGPX>