



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: 089649.2.0077232-08



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
77.232	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 81 casa 01, na Estrada Largo da Ideia, com a inscrição municipal no. 854.848-002 e aceite datado em 01/07/2020, situado no lugar denominado CABUSSU, em Largo da Ideia, 3º distrito deste município, em zona urbana, com a fração ideal de 84,37/450,00 avos a qual mede: 3,00m de frente para a Estrada Largo da Ideia; 3,00m nos fundos, confrontando com parte do lote nº B-18; 25,00m do lado direito, confrontando com a fração do prédio nº 81 Casa Base e 25,00m do lado esquerdo, confrontando com a fração do prédio nº 81 casa 02. Edificado no lote de terreno nº B-15-A, que mede no seu todo: 18,00m de frente, para a Estrada Largo da Ideia; 18,00m nos fundos, com o lote B-18; por 25,00m do lado direito, com o lote B-16 e 25,00m do lado esquerdo, com o lote B-13, com a área de 450,00m². **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES-** a qual mede: 1,50m de frente para a Estrada Largo da Ideia; 1,50m nos fundos, confrontando com parte do lote nº B-18; 25,00m do lado direito, confrontando com a fração do prédio nº 81 casa 02 e 25,00m do lado esquerdo, confrontando com a Fração Reservada a Futuras Construções. **PROPRIETÁRIO:** ONIX ENGENHARIA E INCORPORAÇÃO EIRELI, com sede na Estrada Cactano Monteiro, nº 1650 sala 308, Pendotiba, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ nº22.563.579/0001-33. **REGISTRO ANTERIOR:** Lo.2, matrícula no.77.230. Prot.no.172.013.- São Gonçalo, 24 de Novembro de 2021.-Aux. R.E.

R.01 - Prot.176.369 em 01/08/2022. **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** ONIX ENGENHARIA E INCORPORAÇÕES EIRELI, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JOAO VICTOR GUIMARAES, nacionalidade brasileira, nascido em 31/12/1997, vendedor de comercio varejista e atacadista, filho de Angela Maria Guimaraes, e-mail: guimaraesjoavictor32@gmail.com, portador da identidade nº 217480094, expedida pelo SECC/RJ em 04/01/2019 e CPF nº 165.539.497-51, solteiro, residente na R Olindo Costa, 187, Itaúna em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 12/07/2022 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia, carta de credito

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69YK9-966G5-LT7MF-3J4DH>

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: 089649.2.0077232-08

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.232

FICHA

01

VERSO

individual CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, 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 no5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$132.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$3.927,65 refere-se aos recursos próprios; R\$97.910,35, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIARIA: R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$30.162,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União/OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 3106/2022 no valor de R\$2.681,47; BIB e consulta de informação nº 0174222081538182; e CNIB-Código: 60b1.448b.9ce4.0715.053c.0c7b.dfb2.7137.c406.1ª76 consultados em 15/08/2022. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de agosto de 2022. SELO: EEGA83793TFW.....

Aux. R.E.

R.02 – Prot. 176.369 em 01/08/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA – DEVEDORES/ FIDUCIANTES:** JOAO VICTOR GUIMARAES, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONOMICA 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.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$97.910,35. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 360. Taxa de Juros - *Sem desconto* – Nominal % (a.a): 7.6600 – Efetiva % (a.a): 7.9347 - Nominal % (a.m): 0.6364 - Efetiva % (a.m): 0.6383; *Com desconto* – Nominal % (a.a): 5.0000 – Efetiva % (a.a): 5.1161 - Nominal % (a.m): 0.4159 – Efetiva % (a.m): 0.4167; *Redutor 0,5% FGTS* – Nominal % (a.a): não se aplica – Efetiva % (a.a): não se aplica - Nominal % (a.m): não se aplica – Efetiva % (a.m): não se aplica. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 5.0000 – Efetiva % (a.a): 5.1161 - Nominal % (a.m): 0.4159 – Efetiva % (a.m): 0.4167. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$525,60 + Seguros: R\$28,61 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$554,21. Vencimento do 1º encargo mensal: 12/08/2022. 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69YK9-966G5-LT7MF-3J4DH>

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

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: 089649.2.0077232-08



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.232

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

nacional. *Valor da garantia fiduciária R\$132.300,00.* Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores/Fiduciários, alienam 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 na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de agosto de 2022. SELO: EEGA83794HIU.....

Aux.

R.E.

Av.3 Prot. 193424 em 26/11/2024 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCG/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor JOAO VICTOR GUIMARÃES, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade nº 217480094, expedida pelo SECC/RJ, em 04/01/2019, e inscrito no CPF/MF sob o nº 165.539.497-51, qualificado anteriormente, realizada nos dias 07/12/2024 e 27/12/2024, conforme a certidão de notificação, registro nºs 238340 e 238350, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 07/12/2024 e 27/12/2024. 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 27/02/2025, 28/02/2025 e 06/03/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 606961, 606962 e 606963, edição/ano: 1562/2025, 1563/2025 e 1564/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 28/03/2025. SELO: EEXE 24544 GGR. Ato assinado eletronicamente por Rodrigo..

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/69YK9-966G5-LT7MF-3J4DH>

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: 089649.2.0077232-08

CNM: 089649.2.0077232-08



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
77.232

FICHA
02-V

Marins Bossan, Substituto, matrícula nº: 94/5845.-

Av.4 - Prot. 196766 em 22/05/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/05/2025, 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 o fiduciante JOAO VICTOR GUIMARÃES, 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 **2182/2025**, no valor de **R\$2.804,98** em 20/05/2025 (base de cálculo R\$ 137.777,08). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27/05/2025. SELO: EEXZ 95695 ACT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 196766 em 22/05/2025 - **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, 27/05/2025. SELO: EEXZ 95696 EZO. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69YK9-966G5-LT7MF-3J4DH>



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: 089649.2.0077232-08

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 registroimoveis.org.br. São Gonçalo 27/05/2025. 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:	EEXZ 95697 GEM



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/69YK9-966G5-LT7MF-3J4DH>