



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: 089649.2.0081679-53



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

CNM: 089649.2.0081679-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
81.679	01

IMÓVEL: nº 75 casa 02, na Rua Adir Martins, situado no loteamento denominado JARDIM REGINA LUCIA, zona urbana do 2º Distrito deste Município; com inscrição municipal nº 397907003, corresponde-lhe a fração ideal de: 49,87/720,00 avos, medindo do seu uso exclusivo: 3,10m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Adir Martins; 3,10m nos fundos, confrontando com o lote 07; 8,50m do lado direito, confrontando com o imóvel nº 75 casa 03; 8,50m do lado esquerdo confrontando com o imóvel nº 75 casa 01. Já embutida na sua fração uma vaga de garagem nº 07 que mede 2,43m de frente para a Rua Adir Martins; 2,43m nos fundos, confrontando com o imóvel nº 75 casa base; 5,20m do lado direito, confrontando com a vaga de garagem nº 06 e 5,20m do lado esquerdo, confrontando com a vaga de garagem nº 08. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** A área de uso comum a todas as unidades, mede 1,70m para a Rua Adir Martins, 5,00m de fundos, confrontando com quem de direito; 32,90m do lado direito, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 5,20m confrontando com a vaga de garagem nº04, o segundo alinhamento 2,90m confrontando com os fundos da vaga de garagem nº04, o terceiro alinhamento 24,80m confrontando com os imóveis nº 75 casa 15, casa 14, casa 13, casa 12, casa 11, casa 10, casa 09 e casa 08; e 33,65m do lado esquerdo, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 5,20m confrontando com a vaga de garagem nº05, o segundo alinhamento 3,65m confrontando 2,43m com os fundos da vaga de garagem nº05 e confrontando 1,22m com os fundos da vaga de garagem nº06 e o terceiro alinhamento 24,80m confrontando com os imóveis nº 75 casa base, casa 01, casa 02, casa 03, casa 04 e casa 05, casa 06 e casa 07. Edificado no lote 06-A, que mede no seu todo: 26,00m de frente com a rua Adir Martins; 22,00m nos fundos com quem de direito; por 30,50m do lado direito com o lote 04 e 30,00m do lado esquerdo com o lote 07, com a área total de 720,00m². **Consta ainda uma Alienação Fiduciária em favor da HAWK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.575.962/0001-56. **PROPRIETÁRIO:** SPE ADIR MARTINS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 52.364.483/0001-07, com sede na Estrada Raul Veiga, nº 351, sala 814, Bairro Raul Veiga em São Gonçalo/RJ. **Registro Anterior:** Lote 2, matrícula nº 80.256, prot. (190.289). Eu, Luiz Filipe Mattos da Silva, escrevente II, Matr.94/18694, digitei. E eu, Luiz Filipe Mattos da Silva, Tiago de Souza Buriche, substituto, Matr. 94/13571. São Gonçalo, 21 de agosto de 2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HLMQ-E8JMX-BTUD8-B9PM3>



Valide aqui
este documento

CNM: 089649.2.0081679-53

REGISTRO GERAL

VERSO

MATRÍCULA	FICHA
81.679	01

Av.01 - Prot. 195407 em 28/02/2025 - **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 17/02/2025, em sua cláusula 2.2, procedo a averbação da baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. Eu, Pedro Gabriel Cerqueira da Silva, escrevente II, Matr.94/19141, digitei. E eu, Tiago de Souza Buriche, substituto legal, Mat. 94/135715, assino. 06 de março de 2025. SELO: EEW144280NKX.

R.02 - Prot. 195407 em 28/02/2025 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: SPE ADIR MARTINS LTDA, antes qualificado. **ADQUIRENTE(S)**: MATHEUS PINHEIRO DOS SANTOS, brasileiro, nascido em 21/10/2000, solteiro, vendedor e assemelhados, filho de Roberta Pinheiro Ribeiro e Alex Sandro Rodrigues dos Santos, portador da carteira de identidade nº 275018083, expedida pelo DETRAN/RJ, em 10/11/2023, e inscrito no CPF/MF sob o nº 188.075.327-86, residente e domiciliado na R. Heleno Rosa, 0, Lt 42, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ; SAMARA VITORIA VIEIRA DOS SANTOS, brasileira, nascida em 17/02/2002, solteira, vendedora e assemelhados, filha de Lenise Vieira Serpa dos Santos e Fabiano Rodrigues dos Santos, portadora da carteira de identidade nº 245606884, expedida pelo DETRAN/RJ, em 05/11/2019, e inscrita no CPF/MF sob o nº 183.715.797-99, residente e domiciliada na R. Heleno Rosa, 0, Lt 42, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular datado em 17/02/2025 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Credito Individual, CCFGTS - Programa minha casa, minha vida - PMCMV - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, 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.- **VALOR DO CONTRATO**: R\$188.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$125.865,30, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$21.694,70, refere-se aos recursos próprios; R\$40.440,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: ITBI Pago no valor de R\$3.809,44, através da guia nº 764/2025 em 24/02/2025. Custas na



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: 089649.2.0081679-53



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

CNM: 089649.2.0081679-53

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

81.679

FICHA

02

forma da Lei.- Eu, Pedro Gabriel Cerqueira da Silva, escrevente II, Matr.94/19141, digitei. E eu, Tiago de Souza Buriche, substituto legal, Mat. 94/135715, assino. São Gonçalo, 06 de março de 2025. SELO: EEWT44281EGH.

R.03 - Prot. 195407 em 28/02/2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):** MATHEUS PINHEIRO DOS SANTOS; SAMARA VITORIA VIEIRA DOS SANTOS, qualificados anteriormente. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$125.865,30. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a): 4.2500 e Efetiva % (a.a): 4.3337. Nominal e Efetiva % (a.m.): 0.3542. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$576,32 + Taxa de Administração: R\$0,00 + Seguros: R\$23,67 = Total: R\$599,99. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 10/03/2025. 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\$188.000,00.** Em 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.93.249 de 09/09/1986. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei. Eu, Pedro Gabriel Cerqueira da Silva, escrevente II, Matr.94/19141, digitei. E eu, Tiago de Souza Buriche, substituto legal, Mat. 94/135715, assino. São Gonçalo, 06 de março de 2025. SELO: EEWT44282VMH.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HLMQ-E8JMX-BTUD8-B9PM3>

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: 089649.2.0081679-53

CNM: 089649.2.0081679-53



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
81.679

FICHA
02-V

Av.04 - Prot. 200.071 em 19/11/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores **MATHEUS PINHEIRO DOS SANTOS** e **SAMARA VITORIA VIEIRA DOS SANTOS**, ambos qualificados anteriormente, realizada no dia 05/01/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **241855**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 05/01/2026. 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 891948, 891949 e 891950, edição/ano: 1808/2026, 1809/2026 e 1810/2026, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20/03/2026. SELO: EFCH 33321 GWK. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - -

Av.05 - **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 Adir Martins, 75, casa 02, São Gonçalo, RJ, CEP: 24735-680**. 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.6 - Prot. 202796 em 15/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/04/2026, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília, Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, 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 SAMARA VITORIA VIEIRA DOS SANTOS, e MATHEUS PINHEIRO DOS SANTOS, anteriormente qualificados(as), 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 através da Guia nº **1791/2026**, no valor de **R\$ 5.819,03**. (base de cálculo R\$ 191.652,64). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/06/2026. SELO: EFCZ 53871 AVM. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.7 - Prot. 202796 em 15/04/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av. 06** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, antes qualificada, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R. 03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/06/2026. SELO: EFCZ 53872 MUY. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HLMQ-E8JMX-BTUD8-B9PM3>

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: 089649.2.0081679-53

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 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 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 53873 XUH



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9HLMQ-E8JMX-BTUD8-B9PM3>