



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: 089649.2.0083400-31

CNM: 089649.2.0083400-31



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
83.400

FICHA
01

IMÓVEL: Nº 511 apto 202, na Rua Almirante Jaceguai, situado no loteamento denominado BOA VISTA DO LARANJAL, 3º distrito deste município, em zona urbana, inscrição municipal nº 89153007, corresponde-lhe a fração ideal de: 51,03/1.085,00 avos com acesso a escada exclusiva do nº511 Aptº201 que mede 1,00m de frente para a área de uso comum a todas as unidades que por sua vez dá acesso à Rua Almirante Jaceguai, 1,00m nos fundos confrontando com a fração do nº511 Aptº102 e com a fração do nº511 apt103, 4,20m do lado direito confrontando com a fração do nº511 Aptº102 e 4,20m do lado esquerdo confrontando com a fração do nº511 Aptº103. Já embutido na sua fração ideal uma vaga de garagem de nº01 que mede 2,30m de frente para a Rua Almirante Jaceguai; 2,30m de fundos para a área de uso comum a todas as unidades; 4,50m do lado direito confrontando com o lote 05 e 4,50m do lado esquerdo confrontando com a vaga 02. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS UNIDADES** - que mede: 4,65m de Frente para Rua Almirante Jaceguai; 4,65m nos fundos confrontando com o lote de nº02; 66,70m do lado direito em 11 alinhamentos, sendo o 1º com 4,50m, o 2º com 2,30m e o 3º com 4,50m, ambos confrontando com a vaga 04, o 4º com 1,65m confrontando com a Rua Almirante Jaceguai, o 5º com 4,50m confrontando com a vaga 03, o 6º com 6,90m confrontando com a vaga 03, com a vaga 02 e com a vaga 01; o 7º com 1,05m confrontando o lote de nº05; o 8º com 6,65m confrontando com a fração do nº511 apt101; o 9º com 0,50m e o 10º com 4,20m, ambos confrontando com a escada de uso exclusivo do nº511 apt201 e o 11º com 29,95m confrontando com a escada de uso exclusivo do nº511 apt201, com a fração do nº511 apt101, com a fração do nº511 apt102, com a escada de uso exclusivo do nº511 apt202 e nº511 apt203, com a fração do nº511 apt103, com a fração do nº511 apt104, com a escada de uso exclusivo do nº511 apt204 e nº511 apt205 e com a fração do nº511 apt105 e 39,60m do lado esquerdo em 5 alinhamentos, sendo o 1º com 5,05m confrontando com a fração reservada a futuras construções; o 2º com 2,30m confrontando com a vaga 05; o 3º 27,00m confrontando com a vaga 05, com a vaga 06, com a vaga 07, com a vaga 08, com a vaga 09 e com a vaga 10; o 4º com 2,30m confrontando com a vaga 10 e o 5º com 2,95m confrontando com a fração reservada a futuras construções, edificado na área resultante da anexação dos lotes de terrenos nº 03 e 04 da quadra 35, que mede: 35,00m de frente, com a rua Imbetiba; 35,00m nos fundos, com o lote 05; lado direito com 31,00m + 7,85 em curva, confrontando com a rua Almirante Jaceguai e a rua Imbetiba, lado esquerdo com 31,00m, confrontando com o lote 02, com a área de 1.085,00m².

PROPRIETÁRIO: MOFFER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 20.941.642/0001-00, com sede na Rua Cardeal Arco verde, s/n Laranjal em São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº.2, matrícula nº 5.406. Prot. nº 196.524. São Gonçalo, 14 de maio de 2025. Abertura de Matrícula assinada eletronicamente por Rodrigo Marins Bossan, Substituto, matrícula nº 94/5845.-

R.1 - Prot. 198351 em 15/08/2025 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MOFFER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, antes qualificado. **ADQUIRENTE(S):** CLAUDIANE VITORIA RAMOS DE MELLO, brasileira, nascida em 15/12/2005, solteira, adm, filha de Josiane da Silva de Ramos e Claudinei Ferreira de Mello, portadora da carteira de identidade nº 17153391770, expedida pelo DETRAN/RJ, em 17/01/2024, inscrita no CPF/MF sob o nº 171.533.917-70, não possui união estável, residente e domiciliada na Rua Sao Lourenco da Mata, 219, Itauna, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato nº 8.4444.3938044-9, por Instrumento Particular datado em 15/08/2025 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\$ 235.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 188.000,00,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNNQ7-BFE55-7CRCD-LB5DM>



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: 089649.2.0083400-31

CNM: 089649.2.0083400-31



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
83.400

FICHA
01-V

refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 46.338,00, refere-se aos recursos próprios; R\$ 0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 662,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento).- OBS: ITBI Pago no valor de R\$ 4.749,44, através da guia nº4270/2025. Foram realizadas as consultas ao Banco de Indisponibilidade de Bens - BIB da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, bem como à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/09/2025. SELO: EEZG 14444 WEG. Assinado digitalmente por TIAGO DE SOUZA BURICHE, SUBSTITUTO LEGAL, . - - - - -

R.2 - Prot. 198351 em 15/08/2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):** CLAUDIANE VITORIA RAMOS DE MELLO, qualificado(a) 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.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 188.000,00. Sistema de Amortização: Tabela Price. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros contratada: Nominal: 6.5000 a.a e Efetiva: 6.6971 a.a. Nominal e Efetiva (a.m.): 0.5417. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 1.135,81 + Tarifa de Administração: R\$ 25,00 + Seguros: R\$ 32,45 = Total: R\$ 1.193,26. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 12/09/2025. 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\$ 240.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, 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. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/09/2025. SELO: EEZG 14445 GWN. Assinado digitalmente por TIAGO DE SOUZA BURICHE, SUBSTITUTO LEGAL, . - - - - -

Av.03 - Prot. 201.652 em 19/02/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita a devedora **CLAUDIANE VITORIA RAMOS DE MELLO**, qualificada anteriormente, realizadas nos dias 31/03/2026, 14/04/2026 e no dia 20/04/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242534**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 20/04/2026. 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 da devedora ora mencionada, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 03/06/2026, 05/06/2026 e 08/06/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 972916, 972917 e 972918, edição/ano: 1875/2026, 1876/2026 e 1877/2026, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 29/06/2026. SELO: EFCP 18601 LMW. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.04 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP** - 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

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNNQ7-BFE55-7CRCD-LB5DM>

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

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: 089649.2.0083400-31

CNM: 089649.2.0083400-31



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
83.400

FICHA
02

Endereçamento Postal – CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua Almirante Jaceguai, nº 511, Apto. 202, São Gonçalo/RJ, CEP: 24720-410.** A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 29/06/2026. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.5 – Prot. 204665 em 21/07/2026 – **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/07/2026, 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 CLAUDIANE VITORIA RAMOS DE MELLO, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimados(as) 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 **3419/2026**, no valor de **R\$ 7.375,91** em 10/07/2026 (base de cálculo R\$ 243.548,77). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/09/2026. SELO: EFEE 74358 ILN. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 – Prot. 204665 em 21/07/2026 – **CANCELAMENTO** – Em virtude da averbação **Av.05** 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, 01/09/2026. SELO: EFEE 74359 LRK. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNNQ7-BFE55-7CRCD-LB5DM>

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

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 01/09/2026. 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\$2,48
1% Funpgt:	R\$2,48
1% Fundac:	R\$2,48
5% ISS:	R\$6,33
SELO:	R\$3,27
Total:	R\$196,93
Selo usado:	EFEE 74360 OSU



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WNNQ7-BFE55-7CRCD-LB5DM>