



Valide aqui
este documento



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.983

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 102, do BLOCO 13, do Condomínio Residencial Multifamiliar "RESIDENCIAL PORTINARI", que será construído na GLEBA R1 A, situada na Rua Dalva Raposo, Maria Paula, em zona urbana, no 2º Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de 0,00357143 do terreno onde assenta o edifício, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 135,43m de frente, confrontando com a Rua Dalva Raposo; aos fundos com 163,21m, confrontando com a Gleba R 1G, do lado direito com 123,33m, em cinco alinhamentos, o primeiro com 23,35m, o segundo com 23,80m, o terceiro com 5,00m, o quarto com 3,97m, e o quinto com 67,21m, nesses alinhamentos com a Gleba R 1H, do lado esquerdo com 95,95m, confrontando com a Gleba R 1G, perfazendo uma área total de 14.953,76m². INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 854.942-000. PROPRIETÁRIO(S): CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.932.525/0001-84, com sede na Estrada Velha de Maricá, nº 2.219, lote 15, quadra 07, sala 202, Rio do Ouro em São Gonçalo/RJ. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 12.274 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2021. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino.*******

Av. 01 – **AVERBAÇÃO DE OBRA PROJETADA** - Prot. 28.991 de 25.01.2021 – Proceda-se à presente averbação, nos termos do art. 661, § 2º, da Consolidação Normativa da CGJ/RJ, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº **EDQY 28834 GNL**. EMOLUMENTOS: R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$32,84 (PRENOTAÇÃO) = R\$184,80.*****

Av. 02 – **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 28.991 de 25.01.2021- Por requerimento de 05 de março de 2018, a CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA, já qualificada, autorizou esta averbação para constar que a incorporação imobiliária do R.04 da matrícula 12.274 da 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado "RESIDENCIAL PORTINARI", foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº **EDQY 28835 DLO**. EMOLUMENTOS: 110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$151,96.*****

Av. 03 – **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Prot. 28.991 de 25.01.2021- Proceda-se à presente averbação, nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$4.986.042,84, conforme o R.108 da matrícula nº 12.274 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº **EDQY 28836 OBI**. EMOLUMENTOS: 110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) = R\$151,96.*****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZP8W-8YXBA-KYGTG-68VTD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.983

FICHA

01v

AV. 04 - **BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 28.991 de 25.01.2021 - Por requerimento datado em 21 de dezembro de 2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autoriza a **baixa e cancelamento da HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto da Av. 03 desta matrícula, contraída por **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDOY 28837 WHO**. **EMOLUMENTOS**: 110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C) = R\$151,96. *- *- *- *- *- *- *- *- *- *- *- *-

R. 05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 28.991 de 25.01.2021 - Por instrumento particular datado em 21 de dezembro de 2020, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.1026944-0, ora arquivado, **FABIANO MOREIRA VIANNA**, brasileiro, nascido em 09.07.1977, solteiro, maior, enfermeiro, portador da carteira nacional de habilitação nº 00492628940, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04.04.2016, inscrito no CPF/MF sob o nº 079.676.257-06, residente e domiciliado na Rua Doutor Beltrão, nº 166, bloco 01, apt. 1206, Santa Rosa, em Niterói/RJ, adquiriu de **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$190.000,00, pagos da seguinte forma: R\$35.465,00, através de recursos próprios; R\$2.535,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$152.000,00, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago no Banco Itaú, agência 2979, em 20.01.2021, no valor de R\$3.837,94, pela guia nº 40/2021, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$190.000,00. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDOY 28838 FKE**. **EMOLUMENTOS**: R\$870,47 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J.) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,00 (ISS) + R\$181,68 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$1.052,15. *- *- *- *- *- *- *- *- *- *- *- *-

R. 06 - **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento constante do R.05, **FABIANO MOREIRA VIANNA**, já qualificado, deu em **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$152.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$1.036,94, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 6.5000% e efetiva de 6,6971%, calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 6.3 e o primeiro encargo mensal em 22.01.2021. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação, e que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele, devedor fiduciante, com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta, com a posse indireta, até a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$190.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 04 de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZP8W-8YXBA-KYGTG-68VTD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Valide aqui
este documento



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

12.983

FICHA

02

fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDOY 28839 BOD.** EMOLUMENTOS: R\$844,44 + R\$0,00 (20%-F.E.T.J) + R\$0,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,00 (4%-FUNARPEN) + R\$0,00 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,00 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$844,44. *-.-.-.-.-

Av. 07 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.203 de 31.03.2021 - Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 14 de maio de 2002, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PORTINARI"**, teve registrada em 07.05.2021, sua Convenção de Condomínio sob o nº de ordem 191, às folhas 01, do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 07 de maio de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDTG 95624 WYV.** EMOLUMENTOS: R\$18,29 + R\$3,65 (20%-F.E.T.J) + R\$0,91 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,91 (5%-FUNPERJ) + R\$0,73 (4%-FUNARPEN) + R\$0,36 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,37 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$25,22. *-.-.-.-.-

Av. 08 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Por requerimento datado de 14.06.2021 e certidão comprobatória de averbação nº 088/21, expedida em 16 de julho de 2021 pela Secretaria Municipal de Fazenda, averba-se a CONSTRUÇÃO do imóvel **Nº 301 - APARTAMENTO 102 do BLOCO 13** da Rua Dalva Raposo, inscrito na municipalidade sob o nº 854.942-242, com área construída de 56,05m², sobre a **GLEBA R1A, Tribobó**, em São Gonçalo/RJ. Averbado na PMSG pelo processo nº 47409/2017 em 23.01.2021. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 56215 PLJ.** EMOLUMENTOS: R\$270,74 + R\$54,14 (20%-F.E.T.J) + R\$13,53 (5%-FUNDPERJ) + R\$13,53 (5%-FUNPERJ) + R\$10,82 (4%-FUNARPEN) + R\$5,41 (2%-P.M.C.M.C) + R\$5,52 (ISS) = R\$373,69. *-.-.-.-.-

Av. 09 - **HABITE-SE** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Por requerimento datado em 14.07.2021, instruído da carta de habite-se nº 0006/LDFM/2021, expedida em 14.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 47409/2017, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 56244 IMR.** EMOLUMENTOS: R\$55,05 + R\$11,01 (20%-F.E.T.J) + R\$2,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,75 (5%-FUNPERJ) + R\$2,20 (4%-FUNARPEN) + R\$1,10 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,12 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$75,98. *-.-.-.-.-

Av. 10 - **AVERBAÇÃO DE CERTIDÃO NEGATIVA - CND** - Prot. 29.433 de 15.06.2021 - Pelo mesmo requerimento constante na Av. 01, procede-se à presente averbação, para constar que foi apresentada a certidão negativa de débitos CND-INSS, nº 000422021-88888297, em nome da **CAC RESIDENCIAL PORTINARI INCORPORADORA SPE LTDA**, já qualificada, tendo a finalidade de averbação da obra de construção civil do imóvel objeto desta matrícula, que ora se arquiva. São Gonçalo, 06 de agosto de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EDUC 56346 QJZ.** EMOLUMENTOS: R\$55,05 + R\$11,01 (20%-F.E.T.J) + R\$2,75 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,75 (5%-FUNPERJ) + R\$2,20 (4%-FUNARPEN) + R\$1,10 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,12 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$75,98. *-.-.-.-.-

AV - 11 - M - 12983 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34869, aos 18/12/2025. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 654300/2025 de

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZP8W-8YXBA-KYGTG-68VTD>

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



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 98144-6066 (WhatsApp)

www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CNM: 090779.2.0012983-33

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA
12.983

FICHA
02-V

18/12/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **FABIANO MOREIRA VIANNA**, já qualificado, pelo fato de estar em local incerto, realizada no dia 19/12/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 242088, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 19/12/2025, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 19/12/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57497 NNX**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

AV - 12 - M - 12983 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 35224, aos 08/04/2026. Pelo requerimento de 08/04/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 202.453,63**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 202.453,63**, guia nº1516/2026. Averbação concluída aos 09/04/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57498 QFD**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

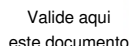
AV - 13 - M - 12983 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35224, aos 08/04/2026. Por requerimento datado de 08/04/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-06**, desta matrícula, contraída por **FABIANO MOREIRA VIANNA**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 09/04/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57499 SAZ**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZP8W-8YXBA-KYGTG-68VTD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

[illegible]

Total.....: R\$ 193,21



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3ZP8W-8YXBA-KYGTG-68VTD>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

