



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

13.921

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 106, do BLOCO 07, do Condomínio Residencial Multifamiliar "CONQUISTA MARIA PAULA"**, situado na Rua Dalva Raposo, nº 260, Tribobó, em zona urbana, no 1º Distrito deste Município, com área privativa de 44,91m², área comum de 18,43m² e área equivalente de 63,34m², correspondendo à fração ideal de 0,002084 do terreno onde assenta o edifício, designado como Lote 01, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 189,63m de frente, em 21 alinhamentos, o 1º com 7,61m, o 2º com 9,62m, o 3º com 9,38m, o 4º com 8,51m, o 5º com 5,02m, o 6º com 10,73m, o 7º com 11,60m, o 8º com 7,96m, o 9º com 7,80m, o 10º com 17,06m, o 11º com 19,70m, o 12º com 13,35m, o 13º com 6,12m, o 14º com 7,28m, o 15º com 4,96m, o 16º com 7,71m, o 17º com 8,70m, o 18º com 7,70m, o 19º com 6,74m, o 20º com 5,13m e o 21º com 6,95m, todos confrontando com a Rua Dalva Raposo; nos fundos em vela latina; do lado direito, com 232,62m em 14 alinhamentos, o 1º com 8,05m, o 2º com 14,65m, o 3º com 12,08m, o 4º com 8,36m, o 5º com 13,83m, o 6º com 8,49m, o 7º com 7,79m, o 8º com 2,39m, o 9º com 7,60m, o 10º com 4,38m, o 11º com 49,92m, o 12º com 44,11m, o 13º com 14,14m e o 14º com 36,83m, do 1º ao 10º alinhamentos, confrontando com o Lote 03; do 11º ao 14º alinhamentos, confrontando com a Fazenda do Barreto ou Fazenda Maria Paula ou sucessores com testada para Rua Samuel Palmas; do lado esquerdo, com 271,11m, em 18 alinhamentos, o 1º com 27,41m, o 2º com 18,58m, o 3º com 26,57m, o 4º com 20,89m, o 5º com 18,16m, o 6º com 15,20m, o 7º com 21,27m, o 8º com 12,34m, o 9º com 11,03m, o 10º com 10,99m, o 11º com 13,83m, o 12º com 11,84m, o 13º com 5,87m, o 14º com 10,97m, o 15º com 9,01m, o 16º com 12,65m, o 17º com 3,87m e o 18º com 20,63m; do 1º ao 2º alinhamentos, confrontando com o Lote 02 e do 3º ao 18º alinhamentos, confrontando com o Condomínio Athenas. Perfazendo uma área total de 27,619,52m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 855.708-326. PROPRIETÁRIO(S): RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.466.015/0001-69, com sede na Rua dos Ottoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino.

Av. 01 - **HABITE-SE** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022, instruído da carta de habite-se nº 0043/JMR/2021, expedida em 28.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 44267/2018, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ECCR 50143 NIP. EMOLUMENTOS:** R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.R.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDEP) + R\$3,13 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARTEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$1,23 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86.

Av. 02 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 04.06.2020, a **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação, para constar que a incorporação imobiliária do R.07, da matrícula 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **"CONQUISTA MARIA PAULA"**, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, assino.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33JNK-BKCDD-ULBY2-XXCP2>

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



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

13.921

FICHA

01v

Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 50418 KWA. EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDEPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$1,21 (ISS) = R\$83,86.*.*.*.*.*

Av. 03 – **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 – Procede-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 sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$30.834.411,76, conforme o R. 09 da matrícula nº 12.450, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, DA, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 50658 GIT. EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDEPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$1,21 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86.*.*.*.*.*

Av. 04 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.870 de 08.10.2021 – Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 26 de julho de 2021, 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 CONQUISTA MARIA PAULA"**, teve registrada em 18.02.2022, sua Convenção de Condomínio sob o número de ordem 200 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, DA, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 51485 BCV. EMOLUMENTOS: R\$20,12 + R\$4,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$1,00 (5%-FUNDEPERJ) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,80 (4%-FUNARPEN) + R\$0,40 (2%-P.C.V.A.) + R\$0,41 (ISS) = R\$27,75.*.*.*.*.*

Av. 05 – **BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 31.205 de 07.10.2022 – Por requerimento datado em 18 de julho de 2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou a baixa e cancelamento da **HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto da Av.03 desta matrícula, contraída por **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2022. Eu, DA, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, FR, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº EEHO 51691 DIA. EMOLUMENTOS: R\$121,57 + R\$24,31 (20%-F.E.T.J.) + R\$6,09 (5%-FUNDEPERJ) + R\$6,09 (5%-FUNPERJ) + R\$4,87 (4%-FUNARPEN) + R\$2,43 (2%-P.C.V.A.) + R\$2,48 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$36,25 (PRENOTAÇÃO) = R\$204,04.*.*.*.*.*

R. 06 – **COMPRA E VENDA** - Prot. 31.205 de 07.10.2022 – Por Instrumento Particular de 18 de julho de 2022, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.1392577-2, ora arquivado, **SUZANE FREITAS MIRANDA**, brasileira, solteira, maior, tecnóloga, portadora do passaporte nº GA910867, expedida pela Polícia Federal do Macapá/AP, em 27.11.2019, inscrita no CPF sob o nº 036.676.582-57, residente e domiciliada na Rua Leonardo José Antunes, bloco 01, apt. 103, Bosque Fundo, em Maricá/RJ, adquiriu de **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$168.000,00, pagos da seguinte forma: R\$42.757,46, através de recursos próprios; R\$7.378,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$117.864,54, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33JNK-BKDD-ULBY2-XXCP2>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.921

FICHA

02

FEDERAL - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ 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 0587-6, em 16.09.2022, no valor de R\$3.401,47, pela guia nº 4079/2022, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$168.000,00. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2022. Eu, Da, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, P, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinô. **SELO ELETRÔNICO Nº EEHO 51691 WTS**. EMOLUMENTOS: R\$1.922,40 + R\$384,48 (20%-F.E.T.J) + R\$96,12 (5%-FUNDEPERJ) + R\$96,12 (5%-FUNPERJ) + R\$76,89 (4%-FUNARPEN) + R\$37,29 (2%-P.C.V.A) + R\$39,21 (ISS) + R\$200,70 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.853,21. *

R. 07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.06, **SUZANE FREITAS MIRANDA**, já qualificada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ 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\$117.864,54, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$749,99, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677%, 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 19.08.2022. - 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\$160.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2022. Eu, Da, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, P, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinô. **SELO ELETRÔNICO Nº EEHO 51693 HAP**. EMOLUMENTOS: R\$1.864,92 + R\$372,98 (20%-F.E.T.J) + R\$93,24 (5%-FUNDEPERJ) + R\$93,24 (5%-FUNPERJ) + R\$74,59 (4%-FUNARPEN) + R\$37,29 (2%-P.C.V.A) + R\$38,04 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.574,30. *

AV - 8 - M - 13921 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 32946, aos 27/05/2024. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 485632/2024 de 29/05/2024, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **SUZANE FREITAS MIRANDA**, já qualificada, pelo fato de estar em local invertido, realizada nos dias 24/06/2024, 26/06/2024 e 27/06/2024, conforme a certidão de notificação, registro nº 236008, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 27/06/2024, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 24/06/2024, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50603 HYP**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - -

AV - 9 - M - 13921 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 35367, aos 27/05/2026. Pelo requerimento de 27/05/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento da art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONÔMICA**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33JNK-BKCDD-ULBY2-XXCP2>

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



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: 090779.2.0013921-32

CARTÓRIO



REGISTRO DE IMÓVEIS
4º CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA
13.921

FICHA
02-V

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\$ 169.724,30. Base de cálculo do imposto de transmissão: R\$ 169.724,30, guia nº2348/2026. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº EFBZ 05998 SFI. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759

AV - 10 - M - 13921 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35367, aos 27/05/2026. Por requerimento datado de 27/05/2026, a credora, autorizou a baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R-07, desta matrícula, contraída por SUZANE FREITAS MIRANDA, já qualificado(a)(s), o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 29/05/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº EFBZ 05999 NGD. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759.

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 nº 6015 de 1973, dela constando todos os eventuais ônus reais, legais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel referente à 13921. O Referido é verdade e dou fé. Eu, (a.), EDISSA KELTREIN PINHEIRO NUNES, Escrevente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 10 de Junho de 2026, às 17:03h. *

Cartório do 6º Ofício de Justiça - São Gonçalo/RJ

Oficial Registradora: Dra. Paloma Pereira Souza Rufino Martins.

Emolumentos: R\$ 124,08
Fundrat.....:R\$ 2,48
Lei 3217.....:R\$ 24,81
Fundperj.....:R\$ 10,54
Funperj.....:R\$ 10,54
Funarpen.....:R\$ 7,44
Funpgalerj.....:R\$ 1,24
Funpgt.....:R\$ 1,24
Fundac.....:R\$ 1,24
ISS.....:R\$ 6,33
Total.....:R\$ 193,21

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EFBZ 06418 DFV



Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/33JNK-BKCDD-ULBY2-XXCP2>

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