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: 089649.2.0084579-83

CNM: 089649.2.0084579-83

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

Registro de Imóveis do Brasil – 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

MATRÍCULA	FICHA
84.579	01

IMÓVEL: Fração ideal 0,004411231, que corresponderá ao Apt°304 - Bloco 07, do prédio a ser construído sob a área 03-A da Rua Felipe Mascarenhas, empreendimento que será denominado CONDOMINIO BOSQUE DAS AMENDOEIRAS, não possuindo direito ao uso de vaga de garagem, inscrição municipal nº 851101000 - são destinadas ao uso comum de todas as unidades autônomas, no lugar denominado Bichinho (Pachecos), em zona urbana no 2º Distrito deste Município, resultante da anexação dos lotes 3, 4 e 5, a qual passa a medir: 103,90m de frente, em dois alinhamentos, o primeiro com 42,60m, e o segundo com 61,30m, nesses alinhamentos confrontando com a rua Felipe Mascarenhas e mais 13,96m, em curva de concordância com a rua Nazário Machado; aos fundos com 46,00m, confrontando com o lote 06, no lado direito com 111,00m, confrontando com a rua Nazário Machado, no lado esquerdo com 94,00m, confrontando com o lote 2, perfazendo uma área de 7.972,02m². **Consta hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como Afetação Patrimonial. PROPRIETÁRIA:** MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA, empresa sediada no município do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Victor Civita, 66, Bloco 1, Sala 403, Bairro Jacarepaguá, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.692.778/0001-20. **Registro Anterior:** Lv°2, matrícula n°15.700. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av. 01 - Prot. nº 200.507 em 11/12/2025 - **AVERBAÇÃO DE OBRA PROJETADA** - Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 1.348 §2°, do Código de Normas 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. **Custas na forma da lei.** São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. SELO:EFAC 86005 BHH. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.02 - Prot. nº 200.507 em 11/12/2025 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procede-se a presente averbação para constar que a presente matrícula submete-se ao regime de afetação patrimonial, instituído pelo artigo 31-A da Lei n° 4.591/64, conforme av.30 na matrícula anterior n° 15.700. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. SELO:EFAC 86006 OFS. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - - -

Av. 03 - Prot. nº 200.507 em 11/12/2025 - **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - 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 ¾ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R$ 11.202.597,45, conforme o R.34 da matrícula n° 15.700. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. SELO:EFAC 86007 GQW. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.04- Prot. nº 200.507 em 11/12/2025 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 28/11/2025, citado no parágrafo primeiro (1.5), procedo a averbação da **baixa e cancelamento da HIPOTECA, objeto do**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VHTF-75KRH-CT5LN-GCPHQ

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

ri digital | 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: 089649.2.0084579-83

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

Registro de Imóveis do Brasil – 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

MATRÍCULA	FICHA
84.579	01-V

Av.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. SELO:EFAC 86008 YGQ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

R.05 - Prot. nº 200.507 em 11/12/2025 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA,** qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE: JOELMA DE JESUS ALMEIDA,** nacionalidade brasileira, nascido(a) em 03/05/2002, atendente de restaurante, filho(a) de MARIA EUGENIA DE JESUS ALMEIDA, e-mail: JOELMAAMARAL9857@GMAIL.COM, portador(a) de Carteira de Identidade nº 10381698521, expedida por DETRAN/RJ em 04/11/2025 e do CPF 103.816.985-21, solteiro(a) e declara não manter união estável, residente e domiciliado(a) em Av Beiramar, 406, Gr705, Centro em Rio De Janeiro/RJ. **INCORPORADORA:** MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA, qualificada anteriormente. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 28/11/2025 de Compra e Venda de terreno e Mútuo para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, fiança e Outras Obrigações - Programa casa verde e amarela, Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do § 5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09. - **VALOR DO CONTRATO: R$ 192.000,00. -** Satisfeito da seguinte forma: R$ 152.814,16 refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R$ 38.566,84 refere-se aos recursos próprios; R$ 0,00 refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R$ 619,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS/União. - OBS: O ITBI - Foi pago no Banco Itaú em 10/12/2025, no valor de R$ 3.889,44 através da guia 132/2025. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. SELO:EFAC 86009 XGC. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

R.06 - Prot. nº 200.507 em 11/12/2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE: JOELMA DE JESUS ALMEIDA,** qualificado(a) anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** 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. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA:** MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA, qualificada anteriormente. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.05. **VALOR DO MUTUO:** R$ 152.814,16. Sistema de Amortização: TABELA PRICE. Amortização: 420. Taxa Contratada - Nominal % (a.a): 6,00 - Efetiva % (a.a): 6,1677 - Nominal % (a.m): 0.5000 - Efetiva % (a.m): 0.5000. Encargo inicial: Prestação (a + j) R$ 871,33 + Prêmios de Seguros: R$ 26,13 + Taxa de administração: R$ 25,00 = Total: R$ 922,46. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 10/12/2025. 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 n º 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia R$ 191.600,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a Devedor/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. SELO:EFAC 86010 YXL. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VHTF-75KRH-CT5LN-GCPHQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

CNM: 089649.2.0084579-83

Valide aqui este documento

CNM: 089649.2.0084579-83

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

Registro de Imóveis do Brasil 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

MATRÍCULA 84.579 | FICHA 02

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procede-se a presente remissão para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário objeto desta matrícula encontra-se registrada sob o nº 581, na Ficha 01, do Livro 03 - Registro Auxiliar, em 26/03/2025. São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - -

Av.07 - Prot. 202900 em 22/04/2026 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas a devedora **JOELMA DE JESUS ALMEIDA**, qualificada anteriormente, realizadas nos dias 09/05/2026 e 11/05/2026, conforme a certidão de notificação, registro nºs **243162 e AAA1433231**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 09/05/2026 e pelo 6º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, em 11/05/2026. 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 19/06/2026, 22/06/2026 e 23/06/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 987856, 987857 e 987858, edição/ano: 1886/2026, 1887/2026 e 1888/2026, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 14/07/2026. SELO: EFDF 77462 WHP. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. -

Av.8 - Prot. 204.823 de 29/07/2026 - Por petição firmada em 16/07/2026, procedo a averbação do imóvel **nº 800 apto 304 bloco 07, na Rua Felipe Mascarenhas,** com inscrição municipal nº 851101132, averbado na PMSG em 28/02/2025 pelo processo 46595/2020, com a área de construção de 47,51m². Certidão de Averbação nº 292/2026 de 05/08/2026. Bem como o **HABITE-SE** datado em 28/02/2025, assinado pelo Subsec. Municipal de Meio Ambiente e Transporte: Juliana Alvares dos Anjos, Matrícula: 25186. Tudo de conformidade de documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 28/08/2026. SELO: EFEE 74605 OPF. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.-.
NOTA: Fica consignado que, conforme **R.36 da matrícula nº 15.700,** foi registrada a **Instituição e Especificação do Condomínio Edilício "BOSQUE DAS AMENDOEIRAS",** do qual faz parte a unidade autônoma objeto desta matrícula, ficando o respectivo Memorial de Instituição e Especificação e os Quadros da ABNT NBR 12.721 arquivados nesta Serventia. São Gonçalo, 28/08/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. -

Av.09 - Prot. 205031 em 12/08/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 10/08/2026, 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 a fiduciante JOELMA DE JESUS ALMEIDA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.07,** bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **3709/2026,** no valor de **R$ 5.876,82** em 04/08/2026

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VHTF-75KRH-CT5LN-GCPHQ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
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: 089649.2.0084579-83

Registro de Imóveis do Brasil
3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO - RJ

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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA	FICHA
84.579	02-V

(base de cálculo R$ 193.578,86). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/09/2026. SELO: EFEM 37875 WPG. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - - - - - - - - - - - - - -

Av.10 - Prot. 205031 em 12/08/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.09** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, , fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.06** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/09/2026. SELO: EFEM 37876 LBP. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - - - - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VHTF-75KRH-CT5LN-GCPHQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

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: 089649.2.0084579-83

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 registrodeimoveis.org.br. São Gonçalo 15/09/2026. 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$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:	EFEM 37877 XYA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6VHTF-75KRH-CT5LN-GCPHQ

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar