



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: 089649.2.0080604-77



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM: 089649.2.0080604-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

80.604

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 165 apt. 103, na Rua Expedicionário Joel de Freitas, situado no loteamento denominado GRANJA SÃO JOSÉ, zona urbana do 2º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 301798003, Corresponde a fração ideal de 65,18 / 592,80 avos, medindo: 5,05m de frente e fundos, por 9,80m em ambos os lados, confrontando na frente com Área de uso exclusivo as unidades APT-101, APT-102, APT-103, APT-104, APT-105, que dá acesso a Rua Expedicionário Joel de Freitas, nos fundos com o Lote 14, do lado direito com o APT-102 e do lado esquerdo com o APT-104. **ÁREA DE USO EXCLUSIVO AS UNIDADES APT-101, APT-102, APT-103, APT-104, APT-105** - Mede 6,65m de frente, confrontando com a Rua Expedicionário Joel de Freitas, nos fundos mede 2,20m, confrontando com o Lote 05, do lado direito mede 34,45m em 3 alinhamentos, sendo o 1º com 2,79m, confrontando com Área de uso exclusivo as unidades APT-201, APT-202, APT-203, APT-204 e APT-205, que dá acesso a Rua Expedicionário Joel de Freitas, o 2º com 4,45m, confrontando com o APT-101 e o 3º com 27,21m, confrontando com APT-101, APT-102, APT-103, APT-104, APT-105 e do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o Lote 16. Edificado no lote 15 da quadra 06, que mede: 12,00m de frente, confrontando com a referida rua; 12,00m nos fundos, confrontando com o lote 05; por 30,00m do lado direito, confrontando com o lote 14 e 30,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 16, com a área de 360,00m². **PROPRIETÁRIO:** MAJU SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Anizio Pereira Rodrigues, nº222, apto 102, Marambaia, inscrita no CNPJ sob o nº 52.693.537/0001-88. **Registro Anterior:** Lo.2, matricula nº 44.825. prot. (186.544). São Gonçalo, 27 de fevereiro de 2024. Esc. **R.E**

R.01 - Prot.190.004 em 04/07/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MAJU SOCIEDADE DE PROPOSITO ESPECIFICO LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** FABIO RAPHAEL BARCELOS DE SOUZA, nacionalidade brasileiro(a), nascido(a) em 27/01/2006, vendedor, filho de Andreia Machado Barcelos e Fabio Conceição de Souza, e-mail: raphaelfabio00@gmail.com, portador(a) da carteira de identidade nº 25.961.384-2, expedida por DETRAN/RJ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4VU9-FSHNF-R74CE-C7APS>

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



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: 089649.2.0080604-77

CNM: 089649.2.0080604-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.604	01 VERSO

em 15/03/2023 e do CPF 227.794.877-20, solteiro(a), declara não viver em união estável, residente e domiciliado(a) em R Expedicionário Joel de Freitas, 165, apto 107, Coelho em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 25/06/2024 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação Carta de Credito Individual – CCFGTS – Programa Minha casa, Minha Vida – 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 no5.049 de 29.06.1966.- **VALOR DO CONTRATO:** R\$180.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$143.650,95, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$0,00 refere-se aos Recursos da Conta Vinculada do FGTS; R\$15.050,05 refere-se aos recursos próprios. R\$21.299,00, refere-se ao Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; R\$0,00, refere-se a Cessão de Direitos Creditórios do FGTS futuro - OBS: ITBI – Pago no valor de R\$3.647,38, através da guia 3712/2024. BIB e consulta de informação nº 0174224070816104; e CNIB: 6df6.e356.e5b0.306e.ccb1.e5d3.7cbb.1e50.7f1c.617d, consultadas em 08/07/2024.- Eu, , Luiz Filipe Mattos da Silva, escrevente II, Matr.94/18694, digitei. E eu, , Tiago de Souza Buriche, substituto, Mat. 94/13571, assino. São Gonçalo, 15 de julho de 2024. SELO: EETQ00571ZEZ.....

R.02 - Prot.190.004 em 04/07/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** FABIO RAPHAEL BARCELOS DE SOUZA, qualificada anteriormente. **CRETOR FIDUCIARIO:** 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\$143.650,95. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Carência: 0 meses. Taxa de Juros % a.a – Taxa de Juros contratada a.a% Nominal: 5.0000 e Efetiva: 5.1161. – Taxa de Juros contratada a.m% Nominal e Efetiva: 0.4167. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$724,98 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$25,01 = Total: R\$749,99. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 25/07/2024. Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4VU9-FSHNF-R74CE-C7APS>

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: 089649.2.0080604-77



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

CNM: 089649.2.0080604-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.604	02

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\$ 180.000,00.** 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. OBS: Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo no. 1/92 de acordo com o Decreto Federal no.93.240 de 09/09/1986. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei.- Eu, Luiz Filipe Mattos da Silva, escrevente II, Matr.94/18694, digitei. E eu, Tiago de Souza Buriche, substituto, Mat. 94/13571, assino. São Gonçalo, 15 de julho de 2024. SELO: EETQ00572PZA.....

Av.03 - Prot. 200.879 em 30/12/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **FABIO RAPHAEL BARCELOS DE SOUZA**, qualificado anteriormente, realizada no dia 17/01/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242184**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 17/01/2026. 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 891921, 891922 e 891923, 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: EFBU 87484 TNW. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4VU9-FSHNF-R74CE-C7APS>



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: 089649.2.0080604-77

CNM: 089649.2.0080604-77



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA **80.604** FICHA **02-V**

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 Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua Expedicionário Joel de Freitas, nº 165, Apt 103, São Gonçalo/RJ, CEP: 24740-480**. 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.5 - Prot. 202670 em 09/04/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 08/04/2026, 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 o fiduciante FABIO RAPHAEL BARCELOS DE SOUZA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 **1800/2026**, no valor de **R\$ 5.612,77** em 06/04/2026 (base de cálculo R\$ 184.777,23). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/06/2026. SELO: EFCZ 54203 HWM. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 202670 em 09/04/2026 - **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, 01/06/2026. SELO: EFCZ 54204 GQL. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4VU9-FSHNF-R74CE-C7APS>



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: 089649.2.0080604-77

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 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 54205 VBO



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4VU9-FSHNF-R74CE-C7APS>

