



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75228 / CNM: 089649.2.0075228-06 / Recibo: 127761 / Data da Certidão: 18/06/2024.



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



CNM: 089649.2.0075228-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.228

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal 0,001975431, que corresponderá ao Aptº 503 - Bloco 01, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 43,73**. O empreendimento contará ainda com o total de 503(Quinhentos e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03(três) vagas são para visitantes, as vagas 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) e as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 destinadas a idosos. Situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gambá e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaca e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². **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**.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5S35M-2B9QW-BXVFE-R8V4P>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75228 / CNM: 089649.2.0075228-06 / Recibo: 127761 / Data da Certidão: 18/06/2024.

		CNM: 089649.2.0075228-06
REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA	FICHA	
75.228	01	VERSO
<p>PROPRIETÁRIA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, sociedade empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40. Registro Anterior: Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 09 de Julho de 2020. -Aux. R.E.</p>		
<p>Av.01 - Prot. nº 165.552 em 17/06/2020 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 24/03/2020, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 21,12, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,56, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,22 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 09 de Julho de 2020. -Aux. R.E.</p>		
<p>SELO: EDKC23849MDF.</p>		
<p>R.02 - Prot. nº 165.552 em 17/06/2020 - COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. ADQUIRENTE: <u>JACQUELINE FAGUNDES CABRAL DE SOUZA</u>, brasileira, nascida em 16/07/1990, secretaria estenografa e assemelhados, portadora da identidade nº 241973007, expedida pelo DETRAN/RJ em 26/12/2019 e CPF nº 129.337.767-82, divorciada, residente e domiciliada na Rua 41, nº 78, Engenho do Mato, Niterói/RJ. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular datado em 24/03/2020 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – 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 TERRENO: R\$ 21.472,67. VALOR DO CONTRATO: R\$ 133.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$ 63.158,74, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 33.323,26, refere-se aos recursos próprios; R\$</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5S35M-2B9QW-BXVFE-R8V4P>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75228 / CNM: 089649.2.0075228-06 / Recibo: 127761 / Data da Certidão: 18/06/2024.



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



CNM: 089649.2.0075228-06

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

75.228

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 36.518,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O IITBI - Foi pago no banco Bradesco em 04/05/2020, no valor de R\$ 466,51, através da guia 1365/2020.- BIB e Consulta de informação nº 0174220062930702 e CNIB - Código: bda1.aae3.a7e3.e269.2e23.f68b.b03f.a969.31f5.683e, consultados em 29/06/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 09 de Julho de 2020.-Aux. R.E. **SELO: EDKC23850FHQ.**

R.03 - Prot. nº 165.552 em 17/06/2020 - **ALIENACAO FIDUCIARIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE: JACQUELINE FAGUNDES CABRAL DE SOUZA**, qualificada anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **ENTIDADE ORGANIZADORA, FIADORA E INCORPORADORA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA**, qualificada anteriormente. **CONSTRUTORA E FIADORA: VIA SUL ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO: Idem ao R.02. VALOR DO MUTUO: R\$ 63.158,74.** Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 26/07/2021. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 5.00 e Efetiva: 5.1161. Encargos Mensal Inicial - Encargos Mensal Inicial Prestação (a + j): R\$ 339,04 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguro: R\$ 15,02 = Total: R\$ 354,06. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 25/04/2020. 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 R\$ 133.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5S35M-2B9QW-BXVFE-R8V4P>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

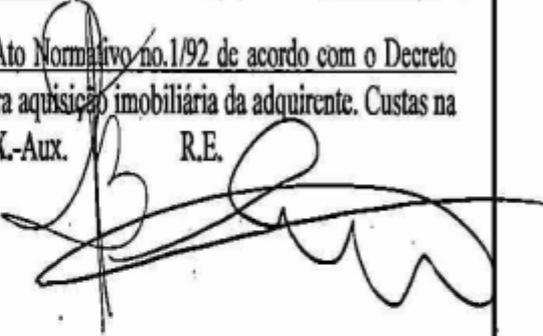
Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

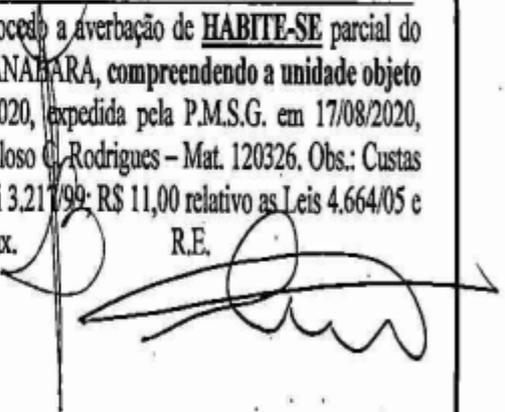
Livro: 2 / Matrícula: 75228 / CNM: 089649.2.0075228-06 / Recibo: 127761 / Data da Certidão: 18/06/2024.

		CNM: 089649.2.0075228-06
REGISTRO GERAL		
MATRÍCULA 75.228	FICHA 02 VERSO	

aqui arquivado. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária da adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 09 de Julho 2020.-SELO: EDKC23851EXX-Aux. R.E.



Av.04- Prot. 169.898 em 17/06/2021 - Por petição firmada em 16/12/2020, procedo a averbação de **HABITE-SE** parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade objeto desta matrícula, em conformidade com a carta de habite-se nº 0101/MFO/2020, expedida pela P.M.S.G. em 17/08/2020, processo nº 47692/2017, assinado pela Subsecretária de Urbanismo - Simone Velloso C. Rodrigues - Mat. 120326. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$22,02 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99: R\$ 11,00 relativo as Leis 4.664/05 e 111/06; e R\$4,40 referente a Lei 6281/12. São Gonçalo, 06 de Agosto de 2021.-Aux. R.E.



SELO: EDWS80683FVP-

vide ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5S35M-2B9QW-BXVFE-R8V4P>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75228 / CNM: 089649.2.0075228-06 / Recibo: 127761 / Data da Certidão: 18/06/2024.



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

CNM: 089649.2.0075228-06

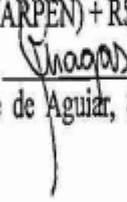
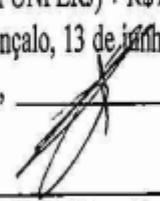
REGISTRO GERAL

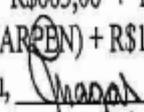
MATRÍCULA

75.228

FICHA

03

Av.05 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** - Prot. 185.628 de 26/12/2023- Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **JACQUELINE FAGUNDES CABRAL DE SOUZA**, qualificado anteriormente, realizada no dia 11/04/2024, 17/04/2024 e 02/05/2024, conforme a certidão de notificação, registros nº234046, expedidas pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 02/05/2024, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. **Emolumentos:** R\$350,92 + R\$ 70,18 (20%-F.E.T.J) + R\$17,54 (5%-FUNDPERJ) + R\$17,54 (5%-FUNPERJ) + R\$14,03 (4%-FUNARPEN) + R\$7,01 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$7,15 (ISS) + R\$2,48 (SELO) = R\$ 486,85. São Gonçalo, 13 de junho de 2024. Eu, , Fernanda Chagas de Oliveira, escrevente, mat. 94/24243, digitei. E eu, , Rafael Jorge de Aguiar, Substituto legal, mat. 94/15044, assino. SELO: EETD42069VFE.

Av.06 - Prot. 188.624 em 16/05/2024 - Na conformidade do documento datado de 15/05/2024, firmado pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** - Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, tendo em vista que **JACQUELINE FAGUNDES CABRAL DE SOUZA**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na CEF, através da Guia nº 2482/2024, no valor de R\$2.803,23 (base de cálculo R\$137.792,59).- **Emolumentos:** R\$663,06 + R\$ 132,61 (20%-F.E.T.J) + R\$33,15 (5%-FUNDPERJ) + R\$33,15 (5%-FUNPERJ) + R\$39,78 (6%-FUNARPEN) + R\$13,26 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$13,79 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$931,39. São Gonçalo, 13 de junho de 2024. Eu, , Fernanda Chagas de Oliveira, escrevente, mat. 94/24243, digitei. E eu, , Rafael Jorge de Aguiar, Substituto legal, mat. 94/15044, assino. SELO: EETD42072XNM.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5S35M-2B9QW-BXVFE-R8V4P>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado