



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: 089649.2.0069294-57



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

CNM: 089649.2.0069294-57

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

69.294

FICHA

01

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**

**IMÓVEL:** Nº 97 Aptº201 na Rua Mario de Alencar, situado no loteamento JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, em zona urbana do 3º Distrito deste Município, cadastrado na PMSG com a inscrição nº 839.733-004. **Pavimento superior:** Com área de uso exclusivo de 98,29m² e a fração ideal de 70,77/600,00 ávos. E seu respectivo lote de terreno nº17 da quadra 50, que mede no seu todo: 15,00m de frente, para a Rua Mario Alencar; 15,00m nos fundos, confrontando com o lote 18, e 40,00m de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote 19 e do lado esquerdo com o lote 15, com a área de 600,00m². **Servidão de uso comum a todos os imóveis,** que mede: 15,00m de frente, para a Rua Mario de Alencar, 5,25 nos fundos, confrontando-se com o lote 18; 62,75m pelo lado direito em 23 alinhamentos: o 1º com 5,00m confrontando-se com o lote 19, o 2º com 9,75m, o 3º com 3,40m, o 4º com 0,20m, e o 5º com o 2,95m, ambos confrontando-se com a fração do nº97 ap.101, o 6º com 0,45m, o 7º com 1,50m e o 8º com 0,45m, ambos confrontando-se com a escada de acesso as frações dos nºs. 97 aptºs. 201 e 202, o 9º com 2,95m, o 10º com 0,20m, o 11º com 3,40m e o 12º com 5,20m, ambos confrontando-se com a fração do nº97 ap.102, o 13º com 2,80m confrontando-se com as frações dos nºs. 97 ap.102 e 103, o 14º com 5,20m, o 15º com 3,40m, o 16º com 0,20m e o 17º com 2,95m, ambos confrontando-se com a fração do nº 97 ap.103, o 18º com 0,45m, o 19º com 1,50m e o 20º com 0,45m, ambos confrontando-se com a escada de acesso as frações dos nºs 97 aptº203 e 204, o 21º com 2,95m, o 22º com 0,20m e o 23º com 7,20m, ambos confrontando-se com a fração do nº97 ap.104 e pelo lado esquerdo 40,00m confrontando-se com o lote 15. Perfazendo uma área de 274,92m². **Escada de acesso de uso comum aos nºs.97 ap. 201 e 202,** que mede: 1,50m de frente, para a servidão de uso comum a todos os imóveis, que por sua vez dá acesso à Rua Mario de Alencar, 1,50m nos fundos, confrontando-se com as frações dos nºs. 97 ap. 101 e ap.102, 4,30m pelo lado direito, confrontando-se com a servidão de uso comum a todos os imóveis, que por sua vez dá acesso à Rua Mario de Alencar e com a fração do nº97 ap.101 e 4,30m pelo lado esquerdo, confrontando-se com a servidão de uso comum a todos os imóveis, que por sua vez dá acesso à Rua Mario de Alencar e com a fração do nº97 ap.102. **PROPRIETÁRIOS:** CARLOS ROBERTO DE MOURA, brasileiro, nascido em 11/04/1943, empresário; casado em 10/02/1973 sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77 com NAZARÉ DA SILVA MOURA,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSYW-H9HM6-N8L6D-NDABX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 089649.2.0069294-57

CNM: 089649.2.0069294-57

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 69.294    | 01    |
|           | VERSO |

ele portador da CI nº 04.098.401-5-DETRAN/RJ de 08/01/2007 e CPF 028.647.547-20, ela portadora da CI nº 04.098.402-3 expedida pelo DETRAN/RJ em 13/06/2013 e do CPF nº 694.072.827-91; e MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES GOMES, brasileiro, nascido em 01/07/1960, securitário, casado em 12/05/1988, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com LEILA LERBAK GOMES, ele portador da CI nº 04.819.968-1/DETRAN/RJ de 30/07/2004 e CPF 615.585.837-34, ela portadora da CI nº 06.701.582-6 expedida pelo DETRAN/RJ em 23/01/2015 e do CPF nº 783.135.117-53, residentes e domiciliados na Rua cardeal Belarmino, lote 38 qd.60, Laranjal/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, matrícula 64.260. Prot. 148.446. São Gonçalo, 14 de julho de 2017.

Aux. R.E.

R.01 – Prot. 135.451 em 24/05/2018 - **COMPRA E VENDA – TRANSMITENTES:** 1) MARCELO ALEXANDRE RODRIGUES GOMES e s/m LEILA LERBAK GOMES, qualificados anteriormente. 2) CARLOS ROBERTO DE MOURA e s/m NAZARÉ DA SILVA MOURA, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** STEPHANY FERREIRA MATTOS, brasileira, nascida em 15/03/1996, auxiliar de escritório e assemelhados, solteira, portadora da identidade nº 292780699 expedida por SECC/RJ em 25/03/2014 e CPF nº 168.621.217-72, residente em Rua Senador Lima Guimarães, lote 01 quadra 07, Amendoeira/SG/RJ; e LUCAS DE OLIVEIRA ANDRADE, brasileiro, nascido em 21/11/1997, técnico de laboratório, solteiro, portador da identidade nº 298622457 expedida por SECC/RJ em 01/12/2015 e CPF nº 170.133.327-98, residente em Rua Jose Francisco Correa, nº 29 casa 02, Itauna/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 09/05/2018 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação – Carta de crédito individual FGTS/Programa minha casa minha vida – CCFGTS/PMCMV – SFH com utilização do FGTS do(s) devedor(ES), 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 no.5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$155.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$25.228,69 refere-se aos recursos próprios; R\$123.737,67 refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$3.268,64 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.765,00, refere-se ao desconto concedido

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSYW-H9HM6-N8L6D-NDABX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





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: 089649.2.0069294-57



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

CNM: 089649.2.0069294-57

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

69.294

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

pelo FGTS/União (complemento). OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 1120/2018 no valor de R\$3.234,42 pago no Banco Itaú S/A em 23/05/2018. BIB e consulta de informação nº 0174218070604841; 0174218070613102; 0174218070617753; 0174218070631549; 0174218070634050; 0174218070640179; 0174218070654367 e 0174218070601678 e CNIB-Código: f3eb322.7248+.0d85.41c9.1d14.efd2.4d5f.64ec.4e93; 1dcd.a06a.a8e7.ebf2.a34a.d666.a817.c131.141f.7448 78b.b33a.b706.f6b8.175d.c5ce.9731.201f.85aa.875b e cdd2.0cdf.e4d0.c225.b506.20d9.89c4.b753.9872.e72e, consultados em 06/07/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06 de Julho de 2018. SELO: ECPS75539CXQ.- Aux. R.E.

R.02 - Prot.155.451 de 24/05/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - **DEVEDORES/FIDUCIÁRIOS**: STEPHANY FERREIRA MATTOS e LUCAS DE OLIVEIRA ANDRADE, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4 - Brasília – DF., inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO**: Idem ao R.01 **VALOR DO MUTUO**: R\$123.737,67. Sistema de Amortização: Tabela Price – Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa de Juros % (a.a): *Sem desconto*: Nominal – 8.16 – Efetiva – 8.4722; *Com desconto*: Nominal: 7.00 - Efetiva: 7.2290; *Redutor 0,5% FGTS* – Nominal: 6.50 - Efetiva: 6.6972. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 6.5000 – Efetiva: 6.6971. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$782,10 + Seguros: R\$24,78 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$806,88. Vencimento do 1º encargo mensal: 11/06/2018. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$170.000,00**. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. OBS: Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSYW-H9HM6-N8L6D-NDABX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





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: 089649.2.0069294-57

CNM: 089649.2.0069294-57

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 69.294    | 02    |
|           | VERSO |

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. São Gonçalo, 06 de Julho de 2018. SELO: ECPS75540FXD.-Aux. R.E

Av.03 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 190.024 de 05/07/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores **STEPHANY FERREIRA MATTOS e LUCAS DE OLIVEIRA ANDRADE**, qualificados anteriormente, realizada no dia 17/09/2024, conforme a certidão de notificação, registro nº 236733, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 17/09/2024. Dado o insucesso em proceder a notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas por via eletrônica, em face dos devedores ora mencionados os editais publicados nos dias 07/10/2024, 08/10/2024 e 09/10/2024, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 513197, 513198 e 513199, edição/ano: 1463/2024, 1464/2024 e 1465/2024, no endereço: [www.registroimobiliario.org.br](http://www.registroimobiliario.org.br). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 31 de outubro de 2024. Eu, Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEVF70496XJK-.....

Av.04 – Prot. 194.135 em 26/12/2024 – Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 23/12/2024, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 os fiduciários **LUCAS DE OLIVEIRA ANDRADE e STEPHANY FERREIRA MATTOS**, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação registrada no Av.03, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSYW-H9HM6-N8L6D-NDABX>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSYW-H9HM6-N8LD-NDABX>

**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: 089649.2.0069294-57



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

CNM: 089649.2.0069294-57

**REGISTRO GERAL**

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 69.294    | 03    |

através da Guia nº 7800/2024, no valor de R\$3.587,90 em 20/12/2024 (base de cálculo R\$177.026,21). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de janeiro de 2025. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, matr. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEWF88681ZXI-----

Av.05 – Prot. 194.135 em 26/12/2024 – Em virtude da averbação Av.04 de **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro R.02 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de janeiro de 2025. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, matr. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Rodrigo Marins Bossan, substituto, matr. 94/5845, assino. SELO: EEWF88682VRO-----

Av- 06 - EX - OFICIO: Faço constar o correto CPF da adquirente **STEPHANY FERREIRA MATTOS** objeto do R.01 desta matricula, a saber: CPF nº 168.621.217-82, e não como constou. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . 20/06/2025. -----

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





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](http://registrodeimoveis.org.br). São Gonçalo 20/06/2025. A certidão é assinada digitalmente

|               |                |
|---------------|----------------|
|               |                |
| Emolumentos:  | R\$0,00        |
| 20% FETJ:     | R\$0,00        |
| 5% Fundperj:  | R\$0,00        |
| 5% Funperj:   | R\$0,00        |
| 4% Funarpen:  | R\$0,00        |
| 2% PMCMV:     | R\$0,00        |
| <b>Total:</b> | R\$0,00        |
| Selo usado:   | EEXP 95862 QVA |
|               |                |



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NPSYW-H9HM6-N8L6D-NDABX>