



Valide aqui  
este documento

## Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74837 / CNM: 089649.2.0074837-15 / Recibo: 133020 / Data da Certidão: 07/10/2024.

### 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](https://registrodeimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

#### Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEUW 80903 NJP**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QCJBN-6JR3H-J6MQP-T92ZU>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://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

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74837 / CNM: 089649.2.0074837-15 / Recibo: 133020 / Data da Certidão: 07/10/2024.



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



CNM: 089649.2.0074837-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.837

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

**IMÓVEL:** Fração ideal 0,001975431, que corresponderá ao Aptº 303 - Bloco 23, do prédio a ser construído sobre o nº530, 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: 43,59**. O empreendimento contará ainda como 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. 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**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC-JBN-6JR3H-J6MQP-T92ZU>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://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

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

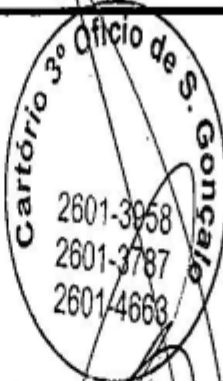



Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74837 / CNM: 089649.2.0074837-15 / Recibo: 133020 / Data da Certidão: 07/10/2024.

		<b>CNM: 089649.2.0074837-15</b>	
<b>REGISTRO GERAL</b>			
MATRÍCULA	FICHA		
<b>74.837</b>	<b>01</b>		
		VERSO	
<p>nº67.166. São Gonçalo, 03 de março de 2020. Aux.  R.E.</p>			
<p>Av.01 - Prot. nº 164.650 em 20/02/2020 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 26/12/2019, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$21,64, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$10,82, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,33 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 03 de março de 2020. Aux.  R.E. <span style="float: right;">SELO: EDIZ94218ZAZ</span></p>			
<p>R.02 - Prot. 164.650 em 20/02/2020 - <b>COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:</b> ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. <b>ADQUIRENTE:</b> CAROLINA FELIPE DOS SANTOS, brasileira, nascida em 12/11/1990, vendedor, portador da ident. nº 284955283, expedida pelo SECC RJ em 05/11/2010 e CPF 159.957.277-02, solteira, residente e domiciliada na Rua Itaberaba, 9, Barracão em São Gonçalo/RJ. <b>FORMA DO TÍTULO:</b> Contrato por Instrumento Particular datado em 26/12/2019 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. <b>VALOR DO TERRENO:</b> R\$21.471,44. <b>VALOR DO CONTRATO:</b> R\$146.000,00. Satisfeito da seguinte forma: R\$84.157,88, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$49.417,12, refere-se aos recursos próprios; R\$0,0, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$12.425,00 valor do desconto concedido pelo FGTS. OBS: O IITBI - Foi pago no Bradesco S/A em 10/02/2020 no valor de R\$466,49, através da guia 273/2020, BIB e Consulta de informação nº017422002129751 e CNIB - Código: 2f51.c3fa.ce62.a5d8.89f3.fab4.471a.690.d821.ed88, consultados em 21/02/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de março de 2020. Aux.  R.E. <span style="float: right;">SELO: EDIZ94219FWC</span></p>			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC-JBN-6JR3H-J6MQP-T92ZU>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://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

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74837 / CNM: 089649.2.0074837-15 / Recibo: 133020 / Data da Certidão: 07/10/2024.



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


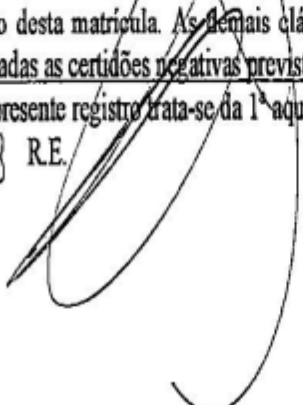


CNM: 089649.2.0074837-15

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
74.837	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

R.03 - Prot. 164.650 em 20/02/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE:** CAROLINA FELIPE DOS SANTOS, qualificada anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída 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 ¾, inscrita no 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, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$84.157,88. Sistema de Amortização: Tabela: PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção: 27/12//2021. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 5,00 e Efetiva: 5,1161; Encargos no período de amortização: Prestação Mensal Inicial (a+j): R\$451,77 + Taxa de Administração: R\$0,00 + Seguro: R\$17,77 = Total: R\$469,54. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 24/01/2020. 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\$146.000,00.** 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 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 trata-se da 1ª aquisição da adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03 de março 2020. Aux.  R.E. 

SELO: EDIZ94220SIT

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC-JBN-6JR3H-J6MQP-T92ZU>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://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

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas


Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74837 / CNM: 089649.2.0074837-15 / Recibo: 133020 / Data da Certidão: 07/10/2024.

	<b>CNM: 089649.2.0074837-15</b>	
	<b>REGISTRO GERAL</b>	
	<b>MATRÍCULA</b> <b>74.837</b>	<b>FICHA</b> <b>02</b> <small>VERSO</small>
<p>Av.04 – Prot. 171.288 em 30/09/2021 – Por petição firmada em 31/08/2021, procedo a averbação de <b>HABITE-SE</b> parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade de fração que corresponderá ao apt. 303 bloco 23, em conformidade com a carta de habite-se nº 0100/MFO/2021, expedida pela P.M.S.G. em 15/06/2021, processo nº 47692/2017, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo – Carlos Alberto de Oliveira – Mat. 124765. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$24,34, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 12,16, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,86 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 16 de novembro de 2021. SELO: EDZB23451-YUZ. <i>Ass. R.E.</i></p>		
<p>Av.05 – <b>RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO</b> – Prot. 185.346 de 12/12/2023- Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas ao devedor <b>CAROLINA FELIPE DOS SANTOS</b> qualificado anteriormente, realizada no dia 27/02/2024, 04/03/2024 e 14/03/2024 conforme a certidão de notificação, registro nºs 233682, 233683 e 233684, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 14/03/2024. Dado o insucesso em proceder a notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada <b>NEGATIVA</b>. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor ora mencionado, nos dias 03/05/2024, 06/05/2024 e 07/05/2024, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: <a href="http://www.registroimobiliario.org.br">www.registroimobiliario.org.br</a>, nº414106, 414107 e 414108, edição/ano: 1353/2024, 1354/2024 e 1355/2024. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02 de outubro de 2024. Eu, <i>Ass. R.E.</i>, Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, <i>Ass. R.E.</i>, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80402AKH-</p>		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC-JBN-6JR3H-J6MQP-T92ZU>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://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

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74837 / CNM: 089649.2.0074837-15 / Recibo: 133020 / Data da Certidão: 07/10/2024.



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

CNM: 089649.2.0074837-15

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.837

FICHA

03

Av.06 – Prot. 191.936 em 23/09/2024 – Na conformidade do documento datado de 10/09/2024, 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 **CAROLINA FELIPE DOS SANTOS**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CEF, através da Guia nº 4727/2024, no valor de R\$3.076,70(base de cálculo R\$151.465,95). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02 de outubro de 2024. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80403BDD.....

Av.07 – Prot. 191.936 em 23/09/2024 – De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 10/09/2024, procedo a averbação da **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02 de outubro de 2024. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUW80404BKL.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QC-JBN-6JR3H-J6MQP-T92ZU>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado