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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 75889 / CNM: 089649.2.0075889-60 / Recibo: 133133 / Data da Certidão: 08/10/2024.

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, 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 80999 QIW
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E447-WEWAS-KFVFJ-8LDTB

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
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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 75889 / CNM: 089649.2.0075889-60 / Recibo: 133133 / Data da Certidão: 08/10/2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E447-WEWAS-KFVFJ-8LDTB

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

CNM: 089649.2.0075889-60

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.889	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

1IMÓVEL: Fração ideal 0,001981776, que corresponderá ao Apt°202 - Bloco 01, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, empreendimento que se denominará CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL:43,73.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 e335 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) eas 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

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
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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 75889 / CNM: 089649.2.0075889-60 / Recibo: 133133 / Data da Certidão: 08/10/2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E447-WEWAS-KFVFJ-8LDTB

CNM: 089649.2.0075889-60

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.889	01 VERSO

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, 25 de Novembro de 2020. Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 167.275 em 09/11/2020 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 27/08/2020, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R$23,36, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R$ 11,68, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R$4,67 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 25 de Novembro de 2020. SELO: EDNB85305EXS-. Aux. R.E.

R.02 - Prot. nº 167.275 em 09/11/2020 - **COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE**: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE**: DELFINA DE OLIVEIRA LEDO, brasileira, nascida em 27/11/1970, inspetora de alunos, portadora da identidade nº 087067153 expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 15/03/2018 e CPF nº 081.864.277-75, divorciada, residente em Rua Jandira, nº 28 quadra 20, Miriambi/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular datado em 27/08/2020 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 utilização dos recursos do FGTS do devedor, 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$21.541,62. **VALOR DO CONTRATO: R$146.000,00.** Satisfeito da seguinte forma: R$65.515,44 refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R$49.026,30, refere-se aos recursos próprios; R$4.038,26, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R$27.420,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS. OBS: O

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
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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 75889 / CNM: 089649.2.0075889-60 / Recibo: 133133 / Data da Certidão: 08/10/2024.

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

CNM: 089649.2.0075889-60

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.889	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

ITBI – Foi pago no banco Bradesco em 01/10/2020 valor de R$467,89, através da guia nº3935/2020. BIB e Consulta de informação nº 0174220112537568 e CNIB – Código: 09º9.26B0.1BCF.96AE.36FD.145B.F09D.816F.890F.E99D, consultados em 25/11/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25 de Novembro de 2020. SELO: EDNB85306LDK-.-.-. Aux. R.E.

R.03 - Prot. nº 167.275 em 09/11/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE:** DELFINA DE OLIVEIRA LEDO, qualificada 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. **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$65.515,44. 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 Prestação (a + j): R$351,70 + Taxa de Administração: R$0,00 + Seguro: R$34,26 = Total: R$385,96. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 24/09/2020. 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 ele assumido a Devedora/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E447-WEWAS-KFVFJ-8LDTB

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
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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 75889 / CNM: 089649.2.0075889-60 / Recibo: 133133 / Data da Certidão: 08/10/2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E447-WEWAS-KFVFJ-8LDTB

CNM: 089649.2.0075889-60

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.889	02 VERSO

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 refere-se a primeira aquisição imobiliária da adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25 de Novembro de 2020. SELO: EDNB85307OKU-. 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: EDWS80670PVW-

Av.05 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 185.956 de 12/01/2024- 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 **DELFINA DE OLIVEIRA LEDO**, qualificada anteriormente, realizada nos dias 11/04/2024, 15/04/2024, 17/04/2024 e 02/05/2024, conforme as certidões de notificação, registro nºs **234423 e 234424**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 15/04/2024 e 02/05/2024. 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**. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face da devedora ora

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
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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 75889 / CNM: 089649.2.0075889-60 / Recibo: 133133 / Data da Certidão: 08/10/2024.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/9E447-WEWAS-KFVFJ-8LDTB

CNM: 089649.2.0075889-60

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.889	03

mencionada, nos dias 10/05/2024, 13/05/2024 e 14/05/2024, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: *www.registroimobiliario.org.br*, nº420270, 420271 e 420272, edição/ano: 1358/2024, 1359/2024 e 1360/2024. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04 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: EEUW80738HFG.

Av.06 – Prot. 192.001 em 24/09/2024 – Na conformidade do documento datado de 16/09/2024, 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 **DELFINA DE OLIVEIRA LEDO**, após a intimação, deixou de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na CEF, através da Guia nº 5799/2024, no valor de R$3.080,90(base de cálculo R$151.675,84). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04 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: EEUW80739JCR.

Av.07 – Prot. 192.001 em 24/09/2024 – De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 16/09/2024, 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, 04 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: EEUW80740ZZH.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado