



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.013

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO N° 509, do BLOCO 09, do Condomínio Residencial Multifamiliar "CONQUISTA MARIA PAULA", situado na Rua Dalva Raposo, n° 260, Tribobó, em zona urbana, no 1° Distrito deste Município, correspondendo à fração ideal de 0,001913 do terreno onde assenta o edifício, designado como Lote 01, o qual tem as seguintes medidas e confrontações:** 189,63m de frente, em 21 alinhamentos, o 1° com 7,61m, o 2° com 9,62m, o 3° com 9,38m, o 4° com 8,51m, o 5° com 5,02m, o 6° com 10,73m, o 7° com 11,60m, o 8° com 7,96m, o 9° com 7,80m, o 10° com 17,06m, o 11° com 19,70m, o 12° com 13,35m, o 13° com 6,12m, o 14° com 7,28m, o 15° com 4,96m, o 16° com 7,71m, o 17° com 8,70m, o 18° com 7,70m, o 19° com 6,74m, o 20° com 5,13m e o 21° com 6,95m, todos confrontando com a Rua Dalva Raposo; **nos fundos** em vela latina; **do lado direito**, com 232,62m em 14 alinhamentos, o 1° com 8,05m, o 2° com 14,65m, o 3° com 12,08m, o 4° com 8,36m, o 5° com 13,83m, o 6° com 8,49m, o 7° com 7,79m, o 8° com 2,39m, o 9° com 7,60m, o 10° com 4,38m, o 11° com 49,92m, o 12° com 44,11m, o 13° com 14,14m e o 14° com 36,83m, do 1° ao 10° alinhamentos, confrontando com o **Lote 03**; do 11° ao 14° alinhamentos, confrontando com a Fazenda do Barrêto ou Fazenda Maria Paula ou sucessores com testada para Rua Samuel Palmas; **do lado esquerdo**, com 271,11m, em 18 alinhamentos, o 1° com 27,41m, o 2° com 18,58m, o 3° com 26,57m, o 4° com 20,89m, o 5° com 18,16m, o 6° com 15,20m, o 7° com 21,27m, o 8° com 12,34m, o 9° com 11,03m, o 10° com 10,99m, o 11° com 13,83m, o 12° com 11,84m, o 13° com 5,87m, o 14° com 10,97m, o 15° com 9,01m, o 16° com 12,65m, o 17° com 3,87m e o 18° com 20,63m; do 1° ao 2° alinhamentos, confrontando com o **Lote 02** e do 3° ao 18° alinhamentos, confrontando com o Condomínio Athenas, onde se encontra edificado o prédio n° 260. **Perfazendo uma área total de 27.619,52m². INSCRIÇÃO MUNICIPAL N° 46.675-000. PROPRIETÁRIO(S): RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 28.466.015/0001-69, com sede na Rua dos Otoni, n° 177, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ, São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Francisco Pereira Rufino Júnior, Substituto, assino.

Av. 01 – AVERBAÇÃO DE OBRA PROJETADA - Prot. 28.940 de 18.01.2021 – **Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 661, parágrafo 2º, do Código de Normas da CGJ/RJ, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO N° EDOY 29381 ISC. EMOLUMENTOS:** R\$110,10 + R\$22,02 (20%-E.B.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) + R\$32,84 (PRENOTAÇÃO) = R\$184,80. *-*

Av. 02 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Prot. 28.940 de 18.01.2021 – **Por requerimento datado de 04.06.2020, a RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, autorizou esta averbação, para constar que a incorporação imobiliária do R.07, da matrícula 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado "CONQUISTA MARIA PAULA", foi submetido ao REGIME DE AFETAÇÃO, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei n° 4.591/64. São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO N° EDOY 29382 WOF. EMOLUMENTOS:** R\$110,10 + R\$22,02 (20%-E.B.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNDPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) = R\$151,96. *-*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D7BM-C6FQD-35DY4-K78LX>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.013

FICHA

01v

Av. 03 - PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA - Prot. 28.940 de 18.01.2021 - Proceda-se à presente averbação, nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$30.834.411,76, conforme o R.09 da matrícula nº 12.450, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ, São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinou. **SELO ELETRÔNICO Nº EDOV 29383 CYL**. EMOLUMENTOS: R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) = R\$151,96. *-*-

Av. 04 - BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU - Prot. 28.940 de 18.01.2021 - Por requerimento datado em 16 de dezembro de 2020, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autoriza a **baixa e cancelamento da HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto do Av. 03 desta matrícula, contraída por **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinou. **SELO ELETRÔNICO Nº EDOV 29384 XGG**. EMOLUMENTOS: R\$110,10 + R\$22,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$5,50 (5%-FUNPERJ) + R\$4,40 (4%-FUNARPEN) + R\$2,20 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,24 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$151,96. *-*-

R. 05 - COMPRA E VENDA - Prot. 28.940 de 18.01.2021 - Por Instrumento Particular de 16 de dezembro de 2020, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877 0984717-7, ora arquivado, **DIOGO SILVA ROSA DAS DORES**, brasileiro, nascido em 27.03.1991, solteiro, maior, auxiliar de escritório, portador da carteira de identidade nº 23.791.221-7, expedida pela SECC/RJ, em 24.10.2015, inscrito no CPF/MF sob o nº 140.514.027-54, residente e domiciliado na Rua Roque Callage, s/n., Amendoeira, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$152.000,00, pagos da seguinte forma: R\$44.430,93, através de recursos próprios, R\$5.646,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$101.923,07, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília - DF. O imposto de transmissão (**ITBI**) foi pago no Banco Itaú, agência 0587, em 14.01.2021, no valor de R\$3.077,94, pela guia nº 100/2021, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$152.000,00. São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinou. **SELO ELETRÔNICO Nº EDOV 29385 EXG**. EMOLUMENTOS: R\$1.740,96 + R\$348,19 (20%-F.E.T.J.) + R\$87,04 (5%-FUNPERJ) + R\$87,04 (5%-FUNPERJ) + R\$69,63 (4%-FUNARPEN) + R\$33,77 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$35,51 (ISS) + R\$242,24 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.644,38. *-*-

R. 06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.05, **DIOGO SILVA ROSA DAS DORES**, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília - DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$101.923,07, para

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D7BM-C6FQD-35DY4-K78LX>



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS
Oficial de Registro e Tabelião
FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR
Substituto Legal
Rua Dr. Feliciano Sodré, 97, Centro, São Gonçalo/RJ
(21) 2712-3113 | 3856-4122 | 97095-9542
www.cartorio6.com.br - contato@cartorio6.com.br

CARTÓRIO
6º ofício
SÃO GONÇALO

MATRÍCULA	FICHA
13.013	02

pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$598,44, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 6.3 e o primeiro encargo mensal em 18.01.2021. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação, e que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele, devedor fiduciante, com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta, com a posse indireta, até a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$152.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 25 de fevereiro de 2021. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ED0Y 29386 PCE. EMOLUMENTOS: R\$1.688,89 + R\$337,77 (20% F.L.T.J.) + R\$84,44 (5% FUNDPERJ) + R\$84,44 (5% FUNPERJ) + R\$67,55 (4% FUNADIMEN) + R\$33,77 (2% P.M.C.M.C.) + R\$34,45 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.331,31.**

Av. 07 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.870 de 08.10.2021 – Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 26 de julho de 2021, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o **“CONDOMÍNIO CONQUISTA MARIA PAULA”**, teve registrada em 18.02.2022, sua Convenção de Condomínio sob o número de ordem 200 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ, São Gonçalo, 18 de fevereiro de 2022. Eu, DA, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu [assinatura], Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, ASSINO. SELO ELETRÔNICO Nº **EEBF 97952 MOU**. EMOLUMENTOS: R\$20,12 + R\$4,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$1,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,80 (4%-FUNARPEN) + R\$0,40 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,41 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$27,75 *-*-*--

Av. 08 – **AVERBAÇÃO DE DEMOLIÇÃO** - Prot. 30.554 de 09.05.2022 – Por requerimento datado de 06.05.2022 e certidão comprobatória de baixa por demolição nº 121/22, expedida em 05.05.2022, pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG, averba-se a **demolição do prédio Nº 260, da Rua Dalva Raposo, Tribobó,** o qual teve cancelada a sua inscrição predial nº **46.675-000.** São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, conferi. SELO ELETRÔNICO Nº EGR 5113 EPG. EMOLUMENTOS: R\$121,57 + R\$24,31 (20%-F.E.T.J) + R\$6,07 (5%-FUNDEPERJ) + R\$6,07 (5%-FUNPERJ) + R\$4,86 (1%-FUNARPEM) + R\$1,43 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,48 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$167,79*.*.*.*.*

Av. 09 – **CONSTRUÇÃO** - Prot. 30.621 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022 e certidão comprobatória de averbação nº 146/22, expedida em 16 de julho de 2021 pela Secretária Municipal de Fazenda, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do imóvel **Nº 260 - APARTAMENTO 509 do BLOCO 09** da **Rua Dalva Raposo**, inscrito na municipalidade sob o nº **855.708-477**, com área construída de **58,11m²**, sobre o Lote 01, **Tribobó**, em São Gonçalo/RJ. Averbado na PMSG pelo processo nº 6075/2018 em 28.07.2021. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu,  Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu,  Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, **ASSINO. SELO ELETRÔNICO Nº EECR49394 XEC. EMOLUMENTOS: R\$198,96 + R\$559,79 (20% P.F.I.T.) + R\$14,94 (5% FUNPERJ) + R\$14,94 (5% FUNPERJ) + R\$11,95 (4% FUNARPEN) + R\$5,97 (2% P.M.C.M.C.) + R\$6,09 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$812,64.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D7BM-C6EQD-35DY4-K78LX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui
este documento

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.013

FICHA

02v

Av. 10 - **HABITE-SE** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022, instruído da carta de habite-se nº 0043/JMR/2021, expedida em 28.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 44267/2018, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elanimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº EEGR 50258 RBV. EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNARPEN) + R\$1,21 (2%-P.M.C.M.C) + R\$1,23 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86.*.*.*.*.*.**

AV - 12 - M - 13013 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34287, aos 01/07/2025. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 604804/2025 de 30/06/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **DIOGO SILVA ROSA DAS DORES**, já qualificado, pelo fato de estar em local incerto, realizada nos dias 05/08/2025, 19/08/2025 e 20/08/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240565 e 240566, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 19/08/2025 e 20/08/2025, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 03/10/2025, 06/10/2025 e 07/10/2025, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAS 84882 PLX**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334.

AV - 13 - M - 13013 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 34878, aos 22/12/2025. Pelo requerimento de 19/12/2025, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 158.051,23**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 158.051,23**, guia nº 2778/2025. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAS 84884 AYB**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334.

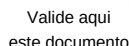
AV - 14 - M - 13013 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 34878, aos 22/12/2025. Por requerimento datado de 19/12/2025, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R-06, desta matrícula, contraída por **DIOGO SILVA ROSA DAS DORES**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 29/12/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAS 84885 TLT**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JÚNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5D7BM-C6FQD-35DY4-K78LX>

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



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 n.º 6015 de 1973, **dela constando todos os eventuais ônus
reais, legais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam
sobre o imóvel referente à 13013.** O Referido é verdade e dou fé. Eu, (a.), EDISSA KELTREIN
PINHEIRO NUNES, Escrivente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 02 de
Janeiro de 2026. às 17:38h. *-*~*

Cartório do 6º Ofício de Justiça - São Gonçalo/RJ
Oficial Registradora: Dra. Paloma Pereira Souza Rufino Martins.

Emolumentos:	R\$ 124,08
Fundgrat.....	R\$ 2,48
Lei 3217.....	R\$ 24,81
Fundperj.....	R\$ 6,20
Funperj.....	R\$ 6,20
Funarpen.....	R\$ 7,44
ISS.....	R\$ 2,58
Total.....	R\$ 177,06

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAS 85293 VIZ



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>