



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: 089649.2.0079557-17



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

CNM: 089649.2.0079557-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.557

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 577 apto 116, na Avenida Almirante Amorim do Vale, situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 355575035, corresponde-lhe a fração ideal de: 25,86/1.000,00 avos, com acesso pela escada de uso comum a todas as unidades, medindo 1,50m de frente, para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso à Avenida Almirante Amorim do Vale; 1,50m nos fundos, confrontando com a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso à Avenida Almirante Amorim do Vale; 4,00m do lado direito, confrontando com a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso à Avenida Almirante Amorim do Vale, 4,00m do lado esquerdo, confrontando com a fração do imóvel nº577 casa 10. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** - Que mede: 20,00m de frente para a Avenida Almirante Amorim do Vale; 6,00m nos fundos, confrontando com o lote 32; 60,00m do lado direito em 5 alinhamentos, o 1º com 4,00m, o 2º com 3,00m, o 3º com 1,50m, o 4º com 4,00m e o 5º com 47,50m, confrontando o 1º alinhamento com o lote 31, o 2º alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº577 casa 10, o 3º e 4º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades, o 5º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades e a fração dos imóveis nº577 casa 10 à 19; 60,00m do lado esquerdo em 5 alinhamentos, o 1º com 4,00m, o 2º com 3,00m, o 3º com 1,50m, o 4º com 4,00m e o 5º com 47,50m, confrontando o 1º alinhamento com o lote 35, o 2º alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº577 casa base, o 3º e 4º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades, o 5º alinhamento confrontando com a escada de uso comum a todas as unidades e a fração dos imóveis nº577 casa base à 09. Edificado no lote 33 da quadra 08, que mede: 20,00m de frente confrontando com a referida Avenida; 20,00m nos fundos confrontando com o lote 32; por 50,00m do lado direito confrontando com o lote 31 e 50,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 35, com a área de 1.000,00m². **PROPRIETÁRIO:** JOSE CARLOS SCARAMBONE, brasileiro, empresário, casado sob o regime da comunhão de bens em 11/05/1977, com ANGELA MARIA SCARAMBONE, portador da identidade nº 02395918-2 do IFP/RJ em 13/07/1995 e CPF/MF sob o nº 149.496.957-20, residentes e domiciliados na Rua Santo Afonso, nº 302/302 – Tijuca/RJ. **Registro Anterior:** Lo.2, matrícula nº 46.802, prot. (181.954). São Gonçalo, 23 de junho de 2023.-.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXYW-FUEAJ>

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

onr



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: 089649.2.0079557-17

CNM: 089649.2.0079557-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.557

FICHA

01

VERSO

Esc.

R.E.

R.01 – Prot.181.951 em 07/06/2023 – **PARTILHA – TRANSMITENTE:** ESPÓLIO DE JOSE CARLOS SCARAMBONE. **ADQUIRENTES:** 1) ANGELA MARIA SCARAMBONE, brasileira, viúva, empresária filha de Manoel Menezes e Camilla Soares da Silva Menezes, nascida em 05/04/1954, portadora da identidade nº 06.175.084-0, expedida pelo IFP em 03/12/2018 e CPF nº 023.967.467-74, endereço eletrônico amscarambone@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Enaldo Cravo Peixoto, 155/2102, Tijuca/RJ; 2) RAUL SCARAMBONE, brasileiro, empresário, filho de Jose Carlos Scarambone e Angela Maria Scarambone, nascido em 22/10/1981, portador da CNH nº 01.424.969.522, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/05/2015 e CPF nº 094.190.707-43, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com MICHELE FRANÇA SCARAMBONE, brasileira, empresaria, filha de Jose França de Sousa e Maria do Socorro Sousa, nascida em 19/12/1980, portadora da identidade nº 12.260.895-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 30/09/2015 e CPF nº 082.305.437-39, endereço eletrônico raul@lecado.com.br, residentes e domiciliados na Rua Santo Afonso, 320, Tijuca/RJ; 3) DANIEL SCARAMBONE, brasileiro, empresário, filho de Jose Carlos Scarambone e Angela Maria Scarambone, nascido em 02/02/1980, portador da CNH nº 01.122.800.700, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/04/2019 e CPF nº 006.193.879-39, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com KARINA DE ALMEIDA SCARAMBONE, brasileira, professora, filha de Joanair Ribeiro de Almeida e Marilene Baptista de Almeida, nascida em 20/08/1988, portadora da identidade nº 22.366.376-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/11/2015 e CPF nº 121.968.807-01, endereço eletrônico daniel@lecado.com.br, residentes e domiciliados na Rua Enaldo de Cravo Peixoto, 65/1203, Tijuca/RJ; 4) GUSTAVO SCARAMBONE, brasileiro, empresário, filho de Jose Carlos Scarambone e Angela Maria Scarambone, nascido em 02/05/1978, portador da CNH nº 02.091.308.262, expedida pelo DETRAN/RJ em 30/08/2016 e CPF nº 004.676.169-14, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com CAROLINA DE JESUS FERREIRA SCARAMBONE, brasileira, relações públicas, filha de Sidinei Paulo Menezes de Oliveira e Vanilde de Jesus Ferreira,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXYW-FUEAJ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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





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: 089649.2.0079557-17



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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0079557-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.557

FICHA

02

nascida em 31/10/1985, portadora da identidade nº 13.022.120-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 31/07/2015 e CPF nº 106.734.007-60, endereço eletrônico gustavo@lecado.com.br, residentes e domiciliados na Rua Santo Afonso, 320/302, Tijuca/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Sobrepartilha, lavrada no Cartório do 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, Lvº065, Fls. 166/200, ato 55 em 14/07/2020. - **VALOR: R\$28.356,56.** OBS: **O presente registro ficará satisfeito da seguinte forma: 1/2 para a viúva meeira e 1/6 para cada uma dos herdeiros.** - O ITD – Guia nº 2020-2.034659-2-00 – valor da Guia R\$1.871,53 pago no banco Bradesco em 15/06/2020 (valor atribuído pelo SEFAZ R\$ 42.534,84).- BIB nº 0174223062235464 e Cnib: 58b4.ef7c.a057.20c9.3b17.5890.c767.fe72.b76a.222c, consultadas em 22/06/2023.- Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 113,76 relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$56,88 relativo as Leis 4664/05 e 111/06 e R\$ 22,75 a Lei 6281/12.- São Gonçalo, 23 de junho de 2023. SELO: EENB23882XSU. Esc. R.E.

R.02 – Prot. 190.144 em 10/07/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** 1) ANGELA MARIA SCARAMBONE; 2) RAUL SCARAMBONE, assistido de s/m MICHELE FRANÇA SCARAMBONE; 3) DANIEL SCARAMBONE, assistido de s/m KARINA DE ALMEIDA SCARAMBONE; 4) GUSTAVO SCARAMBONE, assistido de s/m CAROLINA DE JESUS FERREIRA SCARAMBONE, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** THIAGO DE SOUZA FRANCISCO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 14/12/1986, pedreiro, filho de: Ana Lucia Gulart de Souza Francisco e Jorge dos Santos Francisco, não possui endereço eletrônico, portador(a) de Carteira de Identidade nº 12344093729, expedida por DETRAN/RJ em 05/03/2024 e do CPF 123.440.937-29, solteiro(a), declara não conviver em união estável, residente e domiciliado(a) em R C Vila Juliana, 0, Q03 LT18, Marambaia em Itaboraí/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 21/06/2024 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de credito individual – CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter de Escritura pública, na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXYW-FUEAJ>

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

onr



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: 089649.2.0079557-17

CNM: 089649.2.0079557-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.557	02
	VERSO

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\$135.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$86.899,44, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$24.158,56 refere-se aos recursos próprios; R\$23.942,00 refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 3840/2024 no valor de R\$2.747,38. BIB e consulta de informação nº 0174224071528069; 0174224071522068; 0174224071539843; 0174224071504858; 0174224071534130; 0174224071541131; 0174224071529160; 0174224071538163; e CNIB-Código 3d05. 5446. 0b95. 3627. cda3. 9d39. d142. 5º93. 95b8. 7d58, c66c. 104e. 2678. d95c. deed. 61cb. bb07. 0457. cael. 6c76, b455. 6eb3. 5230. cf8b. cc63. 677b. d485. 400c. 6e91. 14d9, 1df3.e7cd.765e.b393.09c0.cd63.9fd7.30c0.09a2, consultados em 20/06/2024. Custas na forma da Lei. Eu, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Oficial/Tabeliã, Mat. 90/3079, assino. São Gonçalo, 22 de julho de 2024. SELO: EETQ01289PTD.

R.03 – Prot. 190.144 em 10/07/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DEVEDOR/FIDUCIANTE:** THIAGO DE SOUZA FRANCISCO, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$86.899,44. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 420. Taxa Contratada – Nominal (a.a): 4.2500 – Efetiva % (a.a): 4.3338 – Nominal e Efetiva % (a.m): 0.3542. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$397,90 + Seguros: R\$22,09 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$419,99. Vencimento do 1º encargo mensal: 21/07/2024. Concoram 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\$135.000,00.** 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXW-FUEAJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: 089649.2.0079557-17



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

CNM: 089649.2.0079557-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.557

FICHA

03

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 Decreto Federal no.93.240 de 09/09/1986. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária da adquirente. Custas na forma da Lei. Eu, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Oficial/Tabeliã, Mat. 90/3079, assino. São Gonçalo, 22 de julho de 2024. SELO: EETQ01290OLK.

Av.4 - Prot. 197990 em 29/07/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas ao devedor THIAGO DE SOUZA FRANCISCO, qualificado anteriormente, realizada nos dias 31/07/2025 e 12/08/2025, conforme as certidões de notificação, registros nºs **240886 e 54058**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo e 2º Ofício de Justiça de Itaboraí, em 31/07/2025 e 12/08/2025. 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, as intimações em face do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 09/09/2025, 10/09/2025 e 11/09/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 756354, 756355 e 756356, edição/ano: 1693/2025, 1694/2025 e 1695/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/10/2025. SELO: EFAC 84291 UPQ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXW-FUEAJ>

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

onr



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: 089649.2.0079557-17

CNM: 089649.2.0079557-17



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.557

FICHA
03-V

Av.5 - Prot. 200078 em 21/11/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 19/11/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, 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 o fiduciante THIAGO DE SOUZA FRANCISCO, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.04**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **5858/2025**, no valor de **R\$ 2.792,68** em 17/11/2025 (base de cálculo R\$ 137.161,80). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27/11/2025. SELO: EFAN 64575 NFP. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 200078 em 21/11/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27/11/2025. SELO: EFAN 64576 OVA. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXYW-FUEAJ>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: 089649.2.0079557-17

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. São Gonçalo 27/11/2025. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$108,60
20% FETJ:	R\$21,72
5% Fundperj:	R\$5,43
5% Funperj:	R\$5,43
4% Funarpen:	R\$6,51
2% PMCMV:	R\$2,17
Total:	R\$154,99
Selo usado:	EFAN 64577 EFW



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VG5VM-42S2D-2KXYW-FUEAJ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

