



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49860 / CNM: 093393.2.0049860-33 / Recibo: 127946 / Data da Certidão: 26/08/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 49860**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.- Buscas dadas por Alexandre de Medeiros Serra. Rio de Janeiro, São Gonçalo, 26 de agosto de 2025.-

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Is: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEZH 81973 KZK

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/HB2XY-BWEXK-R37QH-8RSBK>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49860 / CNM: 093393.2.0049860-33 / Recibo: 127946 / Data da Certidão: 26/08/2025.

093393.2.0049860-33

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

49.860

FICHA

01

IMÓVEL: RUA BARÃO DE SÃO GONÇALO, FRAÇÃO IDEAL DE 0,002511, QUE CORRESPONDERÁ AO APTO 102, BLOCO 4-C, DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL VIVA MAIS SÃO GONÇALO, BAIRRO NEVES, EM ZONA URBANA, 4º DISTRITO, DESTA MUNICÍPIO. DA GARAGEM: OS APARTAMENTOS QUE POSSUEM VAGAS DE CARRO SÃO: 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 102 E 103 DOS BLOCOS 1A, 1B E 1C; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101 E 104 DOS BLOCOS 2A, 2B, 2C; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 102 E 103 DO BLOCO 3A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DOS BLOCOS 4A, 4B, 4C; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101 E 104 DO BLOCO 5A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DO BLOCO 6A E 6B; 502, 503, 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103, 104 DOS BLOCOS 7A E 7B; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103, 104 DO BLOCO 8A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DO BLOCO 9A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DOS BLOCOS 10A, 10B E 10C. OS APARTAMENTOS QUE POSSUEM VAGAS DE MOTO SÃO: 101 E 104 DOS BLOCOS 1A, 1B E 1C; 102 E 103 DOS BLOCOS 2A, 2B E 2C; 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 3A; 501, 502, 503, 504, 102 E 103 DO BLOCO 5A; 501, 504, 102, 103 DO BLOCO 7A E 7B; 501, 502, 503, 504 DO BLOCO 8A; 501, 502, 503 E 504 DO BLOCO 9A. CUJO TERRENO DESIGNADO PELO LOTE 02-F, NO SEU TODO MEDE: 62,20M DE FRENTE PARA RUA BARÃO DE SÃO GONÇALO, MAIS 5,25M EM CURVA, CONFRONTANDO COM A RUA BARÃO DE SÃO GONÇALO; NOS FUNDOS COM 94,03M CONFRONTANDO COM O LOTE 02-G; À DIREITA COM 273,51M, EM 03 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º COM 70,90M, O 2º COM 65,41M E O 3º COM 137,20M, TODOS CONFRONTANDO COM O LOTE 02-G; À ESQUERDA COM 190,67M, EM 02 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º COM 138,99M, CONFRONTANDO COM O LOTE 02-E, E O 2º COM 51,68M, CONFRONTANDO COM O LOTE DE PROPRIEDADE DA CCISA03 INCORPORADORA LTDA, PERFAZENDO UMA ÁREA DE TERRENO DE 21.256,83M².- **PROPRIETÁRIA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA**, COM SEDE NA AVENIDA RIO BRANCO, Nº 89, 7º ANDAR, RIO DE JANEIRO/RJ, INSCRITO NO CNPJ Nº 14.055.022/0001-63.- **REGISTRO ANTERIOR:** R:01 (MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO), AV:02 (REGIME DE AFETAÇÃO), AV:07 (RESTRIÇÃO AO USO DA ÁGUA SUBTERRÂNEA), MATRÍCULA 45.666, LIVRO 02, DESTA REGISTRO.- SÃO GONÇALO, 31 DE MAIO DE 2022.-

EU, _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____

Ass. Cartório
Matrícula: 94/2230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escritante Substituto
Matrícula 94/14000

AV:01 - ÔNUS HIPOTECÁRIO - CERTIFICO E DOU FÉ, QUE POR INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA FIRMADO EM 29.12.2016, REGISTRADO SOB O R:06/MATRÍCULA 45.666, LIVRO 02, EM 05.07.2019 (FASE 02), DESTA REGISTRO, FOI O IMÓVEL, JUNTAMENTE COM OUTROS, HIPOTECADO EM FAVOR DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL.- SÃO GONÇALO, 31 DE MAIO DE 2022.-

EU, _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____

Ass. Cartório
Matrícula: 94/2230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escritante Substituto
Matrícula 94/14000

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HB2XY-BWEXK-R37QH-8RSBK>

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



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telephone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49860 / CNM: 093393.2.0049860-33 / Recibo: 127946 / Data da Certidão: 26/08/2025.

093393.2.0049860-33

REGISTRO GERAL

NUMERO

49.860

FICHA

01V

AV:02 - **TERMO DE ENCERRAMENTO** - INEA - Prot. 127.414, de 10.05.2022 - Por requerimento da CCISA03 INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 14.055.022/0001-63, de 13.04.2022, acompanhada de Termo de Encerramento, nº IN050248, Código INEA: UN044341/33.11.99, de 20.09.2019, que ficam arquivados, **AVERBA-SE** a teor dos processos nºs E-07/002.1342/2016 e E-07/002.4385/2019, foi constatado que o imóvel localizado na Rua Doutor Alberto Torres, s/n, lote 02, São Gonçalo/RJ, de propriedade da CCISA03 INCORPORADORA LTDA, foi classificada como **área reabilitada** para uso declarado, segundo a resolução CONAMA 420/09, havendo restrições quanto ao consumo e utilização de água subterrânea, de acordo com os estudos ambientais submetidos e aprovados pelo INEA. Atualmente o imóvel encontra-se reabilitado para uso residencial/comercial, observando, contudo, as leis municipais de uso e ocupação do solo.- São Gonçalo, 31 de maio de 2022.-
SELO: EEDS60052-CJJ.-

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

AV:03 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 127.415, de 10.08.2022.- Averb-se na presente matrícula, que o instrumento particular de **convenção de condomínio**, firmado em 02.05.2022, do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA MAIS SÃO GONCALO**", situado na Rua Barão de São Gonçalo, nº 100, constituído por 10 blocos, totalizando 400 unidades, foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 463, Livro 03-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 31 de maio de 2022. **SELO: EEDS60053-TVD.-**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

AV:04 - **CONSTRUÇÃO/HABITE-SE** - Prot. 127.076, de 29.03.2022.- Por certidão comprobatória de averbação nº 067/22, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 11.03.2022, em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 36623/2018, acompanhada de **CARTA DE HABITE-SE** nº 0114/MFO/2021, passada pela secretaria municipal de desenvolvimento urbano, subsecretaria de urbanismo, processo nº 36623/2018, emitida em 13.09.2021, instruídas de requerimento que fica arquivado, **averba-se a construção/habite-se do apto 102, bloco 4-C, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 100, inscrito na PMSG sob o nº 175253181, área privativa edificada 45,27, área comp. prop. const. 9,29, área averbada 54,56.**- São Gonçalo, 31 de maio de 2022.- **SELO: EEDS60054-HG04**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

"CONTINUA NA FICHA 02"



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49860 / CNM: 093393.2.0049860-33 / Recibo: 127946 / Data da Certidão: 26/08/2025.

093393.2.0049860-33

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

49.860

FICHA

02

AV:05- **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 128.272, de 15.08.2022.- Por autorização para Cancelamento de Hipoteca de 30.06.2022, que fica arquivado, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, autorizou a **BAIXA E CANCELAMENTO DO ÔNUS HIPOTECARIO**, objeto do AV:01, que pesa sobre o imóvel objeto desta matrícula.- São Gonçalo, 18 de agosto de 2022.- **SELO: EEFW03093-NEP.-**

Eu André do Amaral Oliveira digitei, e eu o autorizado subscrevo

Ass: Cartório
Matrícula: 2647230

Francisco Carlos P. da Rosa
Escritor Substituto
Mat: 94174000

R: 06 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 128.272 de 15.08.2022. - Por Instrumento Particular de 30.06.2022, com força de Escritura Pública, Contrato nº **8.7877.1438501-1**, que fica arquivado, **THIAGO DE OLIVEIRA PEREIRA**, brasileiro, nascido em 12.07.1977, motorista de ônibus, portador da C.N.H. nº 03289388400, expedida pelo DETRAN/RJ, em 15.02.2022, e CPF/MF nº 077.173.167-14, divorciado, declara não possui união estável, residente e domiciliada em Av. Irene Lopes Sodré, 166, Qd. 10, Lt. 15, Engenho do Mato em Niterói/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de preço de R\$ 183.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 137.001,75, financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 27.683,22, com recursos próprios, **R\$ 15.975,03 recursos da conta vinculada do FGTS**, R\$ 2.340,00 desconto/complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO, adquiriram da CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada (BIB nº 01748.22.08.18.38.558) o imóvel objeto desta matrícula.- Interveniente Construtora e Fiadora: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A., inscrita no CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132D, Vila Olímpia, São Paulo. INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada. O **ITBI** foi pago pela guia nº 3282/2022, Valor Base de Cálculo dos Emolumentos R\$ 183.000,00, atribuído pelo Poder Público.- São Gonçalo, 18 de agosto de 2022.- **SELO: EEFW03094-JOJ.-**

Eu André do Amaral Oliveira digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Ass: Cartório
Matrícula: 2647230

Francisco Carlos P. da Rosa
Escritor Substituto
Mat: 94174000

R: 07 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 128.272 de 15.08.2022. - Pelo mesmo instrumento particular supra, que fica arquivado, **THIAGO DE OLIVEIRA PEREIRA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da Dívida Confessada no valor de R\$ 137.001,75, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 937,94 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização: PRICE, à Taxa Nominal de Juros de 6,5000% A.A., correspondente a Taxa Efetiva Anual de 6,6971%

"CONTINUA NO VERSO"



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 49860 / CNM: 093393.2.0049860-33 / Recibo: 127946 / Data da Certidão: 26/08/2025.

093393.2.0049860-33

REGISTRO GERAL

NUMERO

49.860

FICHA

02Vº

A.A. - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25.07.2022. Reajuste dos Encargos: de acordo com o Item 6.3. - Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei 9514/97, o Prazo de Carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para Expedição da Intimação. - Que em virtude da garantia fiduciária, os Devedores Fiduciários, transferem a propriedade do imóvel para a Credora Fiduciária, permanecendo eles devedores fiduciários com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e está com a posse indireta, até solução final da dívida. - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 183.000,00. - Demais Cláusulas e condições no referido instrumento. - São Gonçalo, 18 de agosto de 2022.- **SELO: EEFW03095-VUV.-**

Eu, _____ digitei, e eu, o autorizado subscrevo _____.

Indrei do Amaral Queiroz
Aux. Cartório
Matrícula: 94/2230

Francisco Carlos P. da Rosa
Escrevente Substituto
Mat. 94/14000

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (POSITIVA)** - Prot. 136982, de 27.03.2025.- Por requerimento da credora de 13.03.2025, acompanhado da certidão comprobatória de **NOTIFICAÇÃO** do Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, expedida em 31.03.2025 registro nº 239472 e protocolo nº 290769, que ficam arquivados, averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **THIAGO DE OLIVEIRA PEREIRA**, já qualificado(a/s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do **R:07**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o mesmo não compareceu ao cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 12 de junho de 2025.- **SELO: EEDY18254-XTQ.** - Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Thayssa Helena Nascimento Paiva, Substituta, matrícula nº: 94/21912.-

AV:09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 138.280, de 30.07.25.- Por requerimento firmado em 23.07.25, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 3514/25, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **THIAGO DE OLIVEIRA PEREIRA**, já qualificado(a/s), (BIB negativo(s) nº(s) 01748.25.08.25.23.147), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do **R:07**, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- São Gonçalo, 25 de agosto de 2025.- **SELO: EEZH81896-GFB.** - Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-