



Valide aqui este documento



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
69.284	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 639 casa 06, na Rua Itaparica, situado no loteamento FAZENDA RESTAURADA, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com a inscrição municipal nº 358.846-008, corresponde-lhe a fração ideal de: 51,95/1000,00 avos, medindo do seu uso exclusivo: 3,12m de frente para a área de uso comum a fração do nº639 casas 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09 e frações reservadas aos nº639 casas 10, 11 e 13, que dá acesso à rua Itaparica; 3,12m nos fundos confrontando com o lote 43; 16,65m do lado direito confrontando com a fração do nº639 casa 05 e 16,65m do lado esquerdo confrontando com a fração do imóvel nº639 casa 07. **ÁREA DE USO COMUM AS FRAÇÕES DO Nº639 CASAS 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e FRAÇÕES RESERVADAS AOS Nº639 CASA 10, 11 E 13:** corresponde-lhe a fração ideal de: 146,64/1000,00 avos, medindo 3,12m de frente para Rua Itaparica; 12,48m nos fundos confrontando com as frações do nº 639 casas 05, 06, 07 e 08; 38,61m do lado direito em 03 alinhamentos; sendo o primeiro 28,80m confrontando com as frações do nº 639 casas 01, 02 e 03; o segundo 5,26m confrontando com a fração do nº 639 casa 03 e o terceiro 4,55m confrontando com a fração do nº 639 casa 04; e 37,45m do lado esquerdo em 03 alinhamentos; sendo o primeiro 28,80m confrontando com as frações reservadas aos nº 639 casas 13, 11 e 10; o segundo 4,10m confrontando com a fração reservada ao nº 639 casa 10 e o terceiro 4,55m confrontando com a fração do nº 639 casa 09. Edificado no lote 42, resultante da anexação dos lotes 42º e 42B da quadra 03, que mede no seu todo: 20,00m de frente, confrontando com a Rua Itaparica; 20,00m de fundos, com o lote 43; 50,00m do lado direito, com o lote 44 e 50,00m do lado esquerdo, com o lote 40, com área total de 1.000,00m². **PROPRIETÁRIOS:** LUPA INCORPORAÇÃO LTDA-ME, com sede na Travessa Batista, nº 380; Barro Vermelho, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº 24833520/0001-43. - **Registro Anterior:** Lpº 2, matrícula nº67.340. Prot: 149.480. São Gonçalo, 13 de Julho de 2018. - Aux. R.E.

R.01 – Prot. 157.431 em 26/09/2018 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** LUPA INCORPORADORA LTDA-ME, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** DIEGO DE FIGUEIREDO RIBEIRO, brasileiro, nascido em 07/08/1989,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSUNW-QJ839-DEA2E-9M2X2>



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: 089649.2.0069284-87

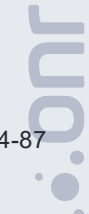
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
69.284	01 VERSO

gerente, solteiro, portador da identidade nº 254685035 expedida pelo SECC/RJ em 22/03/2007 e CPF nº 133.963.957-27; e STEPHANI TEIXEIRA DE OLIVEIRA, brasileira, nascida em 13/01/1994, solteira, portadora da identidade nº 289065773 expedida por SECC/RJ em 24/03/2012 e CPF nº 160.940.487-41, ambos residentes em Rua Mucuri, 1.615 casa 04, Jardim Catarina/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 25/09/2018 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro da Habitação – Carta de crédito individual FGTS/Programa minha casa minha vida –CCFGTS/PMCMV – SFH com utilização do FGTS do(s) devedor(es), com caráter de Escritura pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei no.4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei no5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$190.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$150.265,00 refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA; R\$36.313,22 refere-se aos recursos próprios; R\$886,78 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$2.535,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União (complemento). OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 4365/2018 no valor de R\$3.834,42 pago no Banco Itau em 27/09/2018. BIB e consulta de informação nºs 0174218101606459 e CNIB-Código: 5e00.f949.73ed.b7f3.3f37.5587.a20a.9°55.9799.6b60, consultados em 16/10/2018. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 17 de Outubro de 2018. SELO: ECTL23770CFT. - Aux. R.E.

R.02 - Prot. 157.431 em 26/09/2018 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/FIDUCIÁRIOS:** DIEGO DE FIGUEIREDO RIBEIRO e STEPHANI TEIXEIRA DE OLIVEIRA, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, 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.01 **VALOR DO MUTUO:** R\$150.265,00. Sistema de Amortização: Tabela Price – Prazos em meses de Amortização: 360. Taxa de Juros % (a.a): Nominal – 8.16 – Efetiva – 8.4722; *Com desconto:* Nominal: 7.00 – Efetiva: 7.2290; *Redutor 0,5% FGTS* – Nominal: 6.50 – Efetiva: 6.6972. Taxa Contratada (%) a.a: Nominal: 6.5000 – Efetiva:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSUNW-QJ839-DEA2E-9M2X2>



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: 089649.2.0069284-87



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
69.284	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

6.6971. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$949,77 + Seguros: R\$28,90 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$978,67. Vencimento do 1º encargo mensal: 25/10/2018. Concordam 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 e o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$190.000,00.** 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 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 do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 17 de Outubro de 2018. SELO: ECTL23771TZH-Aux. R.E.

Av.03 - Prot. 198.077 em 31/07/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se os resultados das diligências feitas aos devedores DIEGO DE FIGUEIREDO RIBEIRO e STEPHANI TEIXEIRA DE OLIVEIRA, qualificados anteriormente, realizada no dia **26/08/2025**, sendo localizado o devedor DIEGO DE FIGUEIREDO RIBEIRO, conforme a certidão de notificação, registro nº **88249**, expedida pelo 12º Ofício de Niterói, em 28/08/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Foram realizadas mais diligências a fim de encontrar a devedora STEPHANI TEIXEIRA DE OLIVEIRA, nos dias 20/08/2025 e 21/08/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº s **88249 e 240911**, expedida pelo 12º Ofício de Niterói, em 28/08/2025 e pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 21/08/2025. Dado o insucesso em proceder a notificação do requerido pelo fato do mesmo estar em local ignorado,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSUNW-QJ839-DEA2E-9M2X2>



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: 089649.2.0069284-87

CNM: 089649.2.0069284-87



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA **69.284** FICHA **02-V**

incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas por via eletrônica, em face da devedora mencionada, nos dias 07/10/2025, 08/10/2025 e 09/10/2025, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, n°s 781637, 781638 e 781639, edição/ano: 1713/2025, 1714/2025 e 1715/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 28/10/2025. SELO: EFAC 84472 OBZ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 - Prot. 200632 em 17/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ n° 89/2019) datado de 16/12/2025, 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 os fiduciários **DIEGO DE FIGUEIREDO RIBEIRO e STEPHANI TEIXEIRA DE OLIVEIRA**, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia n° **275/2025**, no valor de **R\$ 4.056,99** em 12/12/2025 (base de cálculo R\$ 200.377,70). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/01/2026. SELO: EFAU 61534 CMI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - -

Av.5 - Prot. 200632 em 17/12/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/01/2026. SELO: EFAU 61535 FSM. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSUNW-QJ839-DEA2E-9M2X2>



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: 089649.2.0069284-87

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 recaem 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 registroimoveis.org.br. São Gonçalo 06/01/2026. 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:	EFAU 61536 EEY



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TSUNW-QJ839-DEA2E-9M2X2>