



Valide aqui
este documento

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

TABELIÃO 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: 089649.2.0079848-17



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

CNM: 089649.2.0079848-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.848	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 222 apt.101, na Rua Anísio Pereira Rodrigues, no loteamento APOLO III, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº 175239000, corresponde-lhe a fração ideal de: 84,12/360,00 avos, medindo: 3,05m de frente para área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues, nos fundos mede 12,00m; confrontando com o Lote 636, do lado direito mede 6,00m, confrontando com o Lote 635 e do lado esquerdo mede 14,95m em 06 alinhamentos, o 1º com 4,75m, confrontando com área de uso exclusivo as unidades aptº101, 201 e 301, o 2º com 1,80m, o 3º com 2,11m, ambos confrontando com o aptº102, o 4º alinhamento com 1,10m, o 5º com 2,09m, ambos confrontando com área de uso exclusivo as unidades apto 101 e 102 e o 6º alinhamento com 3,10m, confrontando com o Lote 639. Já embutida na fração Garagem de uso exclusivo que mede 2,50m de frente e fundos, por 5,00m de extensão em ambos os lados, confrontando na frente com área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues, nos fundos com o Lote 639, do lado direito com o aptº102 e do lado esquerdo com Garagem de uso exclusivo do apt. 102.

ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES - que mede: 12,00m de frente, confrontando com a Rua Anísio Pereira Rodrigues, no fundos mede 3,05m, confrontando com APTº101, do lado direito mede 24,00m, confrontando com o Lote 635 e do lado esquerdo mede 32,95m em 07 alinhamentos, sendo o 1º com 6,19m, confrontando com o Lote 639, o 2º com 5,00m, confrontando com Garagem de uso exclusivo do aptº301, o 3º alinhamento com 10,00m, confrontando com Garagem de uso exclusivo do aptº101, 102, 201 e 301, o 4º alinhamento com 2,35m, o 5º com 3,96m, ambos confrontando com o aptº102, o 6º alinhamento com 1,60m e o 7º com 3,85m, ambos confrontando com área de uso exclusivo as unidades aptº101, 201 e 301.

ÁREA DE USO EXCLUSIVO AS UNIDADES APTº101, 201 E 301 – que mede: 3,85m de frente, confrontando com área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues, no fundos mede 1,20m, confrontando com aptº102, do lado direito mede 4,75m, confrontando com aptº101 e do lado esquerdo mede 7,40m em 03 alinhamentos, sendo o 1º com 2,85m, confrontando parte com área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues e parte com o aptº102, o 2º alinhamento com 2,65m e o 3º com 1,90m, ambos confrontando

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87CPA-RTN4W-L8TRC-DY6BK>

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: 089649.2.0079848-17

CNM: 089649.2.0079848-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.848	01
	VERSO

com o aptº102. **ÁREA DE USO EXCLUSIVO AS UNIDADES APTº101 E 102** – que mede: 2,09m de frente e fundos, por 2,75m de extensão em ambos os lados, confrontando na frente com aptº101, nos fundos com o aptº102, do lado direito com o Lote 639 e do lado esquerdo parte com o aptº101 e parte com o aptº102, edificado no lote nº 637 da quadra 15, que mede: 12,00m na frente, confrontando com a rua "07; 12,00m nos fundos, com o lote 636; 30,00m no lado direito, com o lote 635; e 30,00m no lado esquerdo, com o lote 639, com a área total de 360,00m². **PROPRIETÁRIO:** SERGIO IRES JOSE DE ALMEIDA JUNIOR, brasileiro, nascido em 23/02/1973, maior e capaz, filho de Sérgio Ires José de Almeida e Selysette Mendes de Almeida, divorciado, declarando não viver em união estável, empresário, portador da identidade nº 091953091, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/11/2011 e CPF nº 025.300.497-77, residente na rua Tupinambás, 148, São Francisco em Niterói/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** L2, matrícula nº 79.332. Prot.183.225. São Gonçalo, 11 de setembro de 2023.-----
Esc. R.E.

R.01 - Prot. 185.441 em 14/12/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** SERGIO IRES JOSÉ DE ALMEIDA JUNIOR, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTES:** IZAQUIEL DE SOUZA PIRES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 20/11/1965, vendedor de comercio varejista e atacadista, filho de: Ambrozina de Souza Pires e Licadecio Pires, e-mail: izaquieldeSouzap@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 091525063, expedida por IFP/RJ em 02/04/1996 e do CPF 028.544.077-25, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em R Anízio Pereira Rodrigues, 222, Apto 101, Marambaia em São Gonçalo/RJ; **RAFAELE BATISTA DA SILVA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/11/1992, vendedor de comercio varejista e atacadista, filha de: Claudia Marcia Batista da Silva e Wanderley Francisco da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87CPA-RTN4W-L8TRC-DY6BK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 089649.2.0079848-17



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CNM: 089649.2.0079848-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.848

FICHA

02

Silva, portador(a) de Carteira de Identidade nº 3333573, expedida por Polícia Civil/ES em 02/10/2009 e do CPF 150.258.957-58, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em R Anízio Pereira Rodrigues, 222, Apto 102, Marambaia em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 12/12/2023 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 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\$195.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$39.000,00 refere-se aos recursos próprios; R\$156.000,00, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA. R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$0,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: imposto de transmissão – ITBI – guia nº 6483/2023 no valor de R\$3.945,45. BIB e consulta de informação nº 0174223122023426; 0174223122011423 e CNIB-Código: ec09.2dd7.4df9.9°26.9d21.3125.716f.705f.ba3f.3f2c, consultados em 20/12/2023. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26 de dezembro de 2023. SELO: EEPZ60728TIH. Esc. R.E.

R.02 – Prot. 185.441 em 14/12/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DEVEDORES/ FIDUCIANTES:** IZAQUEL DE SOUZA PIRES; RAFAELE BATISTA DA SILVA, qualificados 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 00.360.385/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$156.000,00. Sistema de Amortização: Tabela: PRICE. Prazos em meses de: Amortização: 269. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 8.1600 – Efetiva % (a.a): 8.4722 – Nominal e Efetiva % (a.m): 0.6800. Encargo inicial: Prestação (a + j): R\$1.265,17 + Seguros: R\$90,10 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$1.380,27. Vencimento do 1º encargo mensal: 12/01/2024. 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 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$195.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87CPA-RTN4W-L8TRC-DY6BK>

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

CNM: 089649.2.0079848-17

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.848	02
	VERSO

do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores/Fiduciários, alienam 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 192 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária dos adquirentes. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 26 de dezembro de 2023. SELO: EEPZ60729VHY. Esc. R.E.

Av.03 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 191.207 de 28/08/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado das diligências feitas aos devedores **IZAQUIEL DE SOUZA PIRES** e **RAFAELE BATISTA DA SILVA**, qualificados anteriormente, realizada nos dias 05/10/2024, 18/10/2024 e 19/10/2024, conforme a certidão de notificação, registro nºs 237299, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 19/10/2024. 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**. Foram realizadas por via eletrônica, em face dos devedores ora mencionados os editais publicados nos dias 24/10/2024, 25/10/2024 e 28/10/2024, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 525681, 525682 e 525683, edição/ano: 1476/2024, 1477/2024 e 1478/2024, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 22 de novembro de 2024. Eu, Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Oficial, mat. 90/3079, assino. SELO: EEVL82600KRK

Av.4 – Prot. 198023 em 30/07/2025 – **INTIMAÇÃO** – Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **IZAQUIEL DE SOUZA PIRES** e **RAFAELE BATISTA DA SILVA**, qualificado anteriormente, realizada no dia 01/08/2025, conforme a certidão

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87CPA-RTN4W-L8TRC-DY6BK>



Valide aqui
este documento

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

TABELIÃO 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: 089649.2.0079848-17

CNM: 089649.2.0079848-17



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.848

FICHA
03

de notificação, registro nº **240896** e **240896**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 01/08/2025. 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 756291, 756292 e 756293, 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: EEZS 44722 RJT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 198023 em 30/07/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o nº Av.04 , fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação nº Av.03. Custas na Forma da Lei. São Gonçalo, 02/10/2025. SELO: EEZS 44723 UML. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845 - - - - -

Av.06 - Prot. 199.500 em 20/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 17/10/2025, 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 IZAQUIEL DE SOUZA PIRES e RAFAELE BATISTA DA SILVA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados 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 **766/2025**, no valor de **R\$ 3.982,29** em 26/02/2025 (base de cálculo R\$ 196.642,25). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/11/2025. SELO: EFAC 84523 XAF. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 - Prot. 199.500 em 20/10/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.06** 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, 13/11/2025. SELO: EFAC 84524 ZMX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87CPA-RTN4W-L8TRC-DY6BK>



Valide aqui
este documento

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 13/11/2025. 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:	EFAC 84525 NBQ



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/87CPA-RTN4W-L8TRC-DY6BK>