



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

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 todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 28 de abril de 2026. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei e. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpjt: R\$ 1,24 | Fundacpgerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCP 77273 DEB

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/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48.663

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Estrada dos Menezes, Fração Ideal de 14/13.092, que corresponderá ao **apartamento 601, do Bloco A1, do Edifício Praia de Icaraí**, integrante do Condomínio Parque das Águas, em construção, no Alcântara, zona urbana, 1º distrito deste município, com direito ao uso de uma vaga de garagem localizada indistintamente em qualquer dos demais pavimentos, medindo o terreno, designado pelo **LOTE 9-B-1**, no seu todo: 219,06m de frente em cinco alinhamentos, o primeiro com 25,48m o segundo com 58,92m, o terceiro com 76,78m, o quarto em curva com 13,45m, o quinto em curva com 44,43m nesses alinhamento confrontando com a Estrada dos Menezes; aos fundos com 329,05m, em oito alinhamentos, o primeiro com 28,72m, o segundo com 56,79m, o terceiro com 30,12m, o quarto com 18,66m, o quinto com 10,68m, o sexto com 26,56m, o sétimo com 50,22m e o oitavo com 107,30m, nesses alinhamentos confrontando com o lote 9B2; no lado direito com 152,56m, confrontando com o lote 9B2; no lado esquerdo com 107,53m, em dois alinhamentos, o primeiro com 83,53m e o segundo com 24,00m, nesses alinhamentos confrontando com a Estrada dos Menezes; perfazendo uma área de 26.149,06m². Sendo que pela escritura lavrada nas Notas do Cartório do 4º Ofício desta comarca, livro 548, fls. 137/139, em 25.10.2007, registrada sob os nºs Rs: 01 das matrículas 48.576 (lote 9B-1), 48.577 (lote 9B-2) e 48.578 (lote 9B-3), foi instituído, de forma gratuita e em caráter perpétuo, recíproco, irrevogável e irretroatável o direito real de uso ao imóvel objeto da presente matrícula, concernente a utilização da área comum que se localizará no lote 9B2, constituída de 43.523,26m², designada "PARQUE", ficando, ainda, garantido aos condôminos o direito ao uso dos acessos, todos descritos e caracterizados na referida escritura. **PROPRIETÁRIA:** CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA., com sede na Rua do Mercado, nº 11/24º, Centro/RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 08.322.063/0001-76.- Registros Anteriores: Rs:01 matrículas nºs 48.361 e 48.362 e R:02/matricula 47.950, de 19.07.2007 deste registro (compra e venda), objetos de anexação e desmembramento, dando origem, entre outras, na matrícula nº 48.576 (lote 9B-1), onde encontra-se registrado, sob o nº R:02, no Memorial de Incorporação.- São Gonçalo, 01 de novembro de 2007.- O Oficial:

Dr. Gilberto Gonçalves Augusto
Tabelião e Oficial de Registro
Mat. nº 90/5



AV:01 – RETIFICAÇÃO NO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO – Prot. 120.523 de 05.05.2008.- Por documento firmado pela CR2 EMPREENDIMENTOS SPE9 LTDA em 31.08.2008, que fica arquivado, averba-se para fazer constar desta matrícula, a retificação do memorial de incorporação em face da modificação havida no projeto de construção, averbada sob o nº AV:02 da 48.576, **exclusivamente nos BLOCOS B1 e B2** (Praia de Itaipu e Praia de Itacoatiara), quanto: **1) Alteração da designação dos blocos B1 e B2, para respectivamente, C1 e C2, mantidos os nomes acima mencionados; 2) – Supressão das unidades das colunas 09, 10, 11 e 12, nos blocos C1 (antigo B1) e C2 (antigo B2), passando, em consequência, os citados**

"continua no verso"

Praça Doutor Luiz Palmier, 30 - Centro - São Gonçalo - RJ - Tel./Fax: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48.663

FICHA
01
VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

blocos, a serem constituídos pelas unidades 201/208 a 2101/2108; 3) – Alteração das vagas de garagem no pavimento subsolo semi-enterrado, que passou a ter capacidade para 755 (setecentos e cinquenta e cinco) vagas, com decréscimo de 162 em relação ao projeto original e 4) – Alteração das vagas de garagem localizadas no pavimento térreo, que passou a ter capacidade para 367 (trezentos e sessenta e sete) vagas, com acréscimo de 66 em relação ao projeto original. ficando, desta forma alteradas no memorial de incorporação, os documentos das Letras D, E, G, H, I, J e P, passando, em consequência, o condomínio a ser composto de **1.058 unidades autônomas**, melhor descrito e caracterizado na referida matrícula 48.576.- São Gonçalo, 28 de julho de 2008.

O Oficial Dr. Gilberto Gonçalves Augusto (R).1 ato
Tabelião e Oficial de Registro, RMI57344 BDE
Matr. n° 90/5

R:02 – HIPOTECA DE 1º GRAU – Prot. 122.770 de 07.10.2008.- Por instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avencas, firmado na cidade de São Paulo, em 27.06.2008, em com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964 e alterações introduzidas pela Lei nº 5.049 de 29.06.66, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, acompanhado de seus anexos I, II, III,IV, V, VI e VII, que ficam arquivados, a **CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA.**, com sede na Rua do Mercado, nº 11/24º, Centro/RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 08.322.063/0001-76, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento a ser erigido sobre o lote de terreno constante desta matrícula (lote 9B-1), que se denominará **PARQUE DAS ÁGUAS**, cujo empreendimento acha-se descrito e caracterizado no registro do memorial de incorporação objeto do R:02 e AV:03 da matrícula nº 48.1576, em garantia do financiamento destinado obrigatoriamente à construção de 582 unidades residências dos blocos A1 (ed. Praia de Icaraí, A2 (Ed. Praia de Piratininga), A3 (Ed. Praia de Camboihas e B3 (Ed. Praia de Itaipuaçu), integrantes do referido empreendimento habitacional, dentre elas a objeto desta matrícula, concedido pelo **BANCO ITAÚ S/A.**, com sede em São Paulo/Capital, à Avenida Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itáusa, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, entidade integrante do SFH, **DEU** ao referido **BANCO ITAÚ S/A**, em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, a FRAÇÃO IDEAL SOMADA DE 6237/13.092, incluída nesta, a FRAÇÃO IDEAL correspondente a unidade objeto desta matrícula, bem como todos os melhoramentos, construções, acessões e instalações que se acrescentarem ao imóvel. Valor do Empréstimo: 40.000.000,00. Período para produção: 28 meses, com início em 27.06.2008, com vencimento em 27.10.2010. Período para construção: 22 meses,

"continua na ficha 02"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48.663

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

iniciando em 27.04.2010, com vencimento em 27.10.2010. Parcelas de liberação do empréstimo: 17 parcelas nos valores e datas constante do referido título. Condições do Empréstimo: Taxa Mensal Ode Juros - nominal de 0,8355%. Dia para pagamento dos juros, seguros, custos de administração e reajustamento do saldo devedor: 27. Data da apuração da dívida: 27.04.2010. Vencimento da dívida: 27.10.2010. Forma de Pagamento do empréstimo: conforme cláusula oitava. Seguros: conforme cláusula vigésima sexta. Percentual mínimo de garantia total - valor do penhor de direitos creditórios, somado ao valor da garantia hipotecária das unidades não comercializadas conforme cláusula terceira e parágrafo quarto da cláusula vigésima primeira: 120%- Percentual determinante do valor da garantia hipotecária das unidades não comercializadas: 70%. Percentual mínimo de garantia para cada uma das unidades comercializadas: Valor do penhor de direitos creditórios nunca inferior a 120% do V.U.E., conforme cláusulas terceira e parágrafo quarto da cláusula trigésima primeira. Valor dos custos de administração: R\$ 25,00. Valor do imóvel objeto da garantia: Terreno - R\$ 5.500.000,00 - Futuras edificações: R\$ 60.000.000,00, Total: R\$ 65.500.000,00.- **INTERVENIENTE CONSTRUTORA: DOMINUS ENGENHARIA LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à Av. das Américas, 700, bloco 01, salas 236 a 242, inscrita no CNPJ sob o nº 40.421.406/0001-62. **FIADORES: DOMINUS ENGENHARIA LTDA.**, já qualificada e a **CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS S/A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ., à Av. Borges de Medeiros, 633, salas 603 a 608, inscrita no CNPJ sob o nº 07.820.907/0001-46. **DEMAIS GARANTIA: PENHOR:** Além da garantia hipotecária, a devedora dará ao credor, em penhor, mediante instrumento próprio, conforme anexo IV desse instrumento, a parte de 80% que lhe cabe dos direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades do empreendimento, inclusive igual percentual da parcela correspondente à entrega das chaves desses compromissos, vincendos a partir da data de assinatura desse instrumento, com valor mínimo constante do item 9 do quadro resumo desse instrumento. Demais cláusulas e Condições no referido instrumento ora arquivado. São Gonçalo, 28 de outubro de 2008.

O Oficial: _____

Vanderley Moraes Luz
Escrivente Autorizado

CR-4 ato
Luz
RMS00047 KGE

AV:03 - ALTERAÇÃO DENOMINAÇÃO SOCIAL - Prot. 131.382 de 23.09.2010.- Pelo extrato da Ata da Assembléia Geral Extraordinária e Ordinária de 30.04.2009, registrada na JUCESP sob o nº 32.451/10-6, em 19.01.2010, publicada no D.O Empresarial do Estado de São Paulo, de 21.01.2010, instruída de requerimento firmado em 16.09.2010, que ficam arquivados, averba-se a alteração da denominação social do BANCO ITAÚ S.A., para **ITAÚ UNIBANCO S.A.**- São Gonçalo, 17 de novembro de 2010.

O Oficial _____

Vanderley Moraes Luz
Escrivente Autorizado

CR-1 ato
Luz
RP253010 FZT

CONTINUA NO VERSO

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48.663

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

AV:04 – ADITAMENTO – 131.387 de 23.09.2010. - Por instrumento particular de aditamento, firmado na cidade de São Paulo em 13.08.2010, re-ratificado por outro, também particular, firmado igualmente cidade de São Paulo, em 23.09.2010, que ficam arquivados, o ITAÚ UNIBANCO S.A., atual denominação do Banco Itaú S.A; a CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-09 LTDA; a DOMINUS ENGENHARIA LTDA. e a CR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A, todas já qualificados, de comum acordo, aditaram o instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária e outras avenças – contrato nº 101-157079-0-000324, firmado em 26.06.2008, para construção do empreendimento denominado Parque das Águas – PRAIAS DE NITEROI, com o fim residencial de 582 unidades autônomas dos Edifícios Praia de Icarai (bloco A1), Praia de Piratininga (bloco A2), Praia e Cambinhas (bloco A3) e Praia de Itaipuaçu (bloco B3), anteriormente registrado, para **DILATAÇÃO DO PRAZO DE CONSTRUÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**, como sendo: **ALTERAÇÕES CONTIDAS NO INSTRUMENTO** – Dilatação do prazo de construção do empreendimento; Redistribuição das parcelas de liberação do empréstimo ainda não liberadas e Estabelecimento do prazo de amortização para dívida apurada. **SITUAÇÃO DO EMPRÉSTIMO NESTA DATA**: Número de parcelas já liberadas: 14; Valor do saldo devedor: R\$ 33.515.061,00 e Valor do empréstimo ainda por liberar: R\$ 6.484.939,00. **DILATAÇÃO DO CONTRATO**: Dilatação do período para construção em: 06 meses e Dilatação do período para liquidação em: 06 meses. **PARCELAS DO EMPRÉSTIMO AINDA POR LIBERAR**: **01** – data 27.01.10 – valor de R\$ 114.939,00 – 87,26%; **02** – data 27.02.10 – valor de R\$ 1.000,00 – 87,27%; **03** – data 27.03.10 – valor de R\$ 1.000,00 – 87,286%; **04** – data 27.04.10 – valor de R\$ 1.000,00 – 87,29%; **05** – data 27.05.10 – valor de R\$ 1.000,00 – 87,30%; **06** – data 27.06.10 – valor de R\$ 1.000,00 – 87,31%; **07** – data 27.07.10 – valor de R\$ 1.000,00 – 87,32%; **08** – data 27.08.10 – valor de R\$ 2.097.000,00 – 89,07%; **09** – data 27.09.10 – valor de R\$ 1.331.000,00 – 92,48%; **10** – data 27.10.10 – valor de R\$ 980.000,00 – 94,99% e, **11** – data 27.11.10 – valor de R\$ 1.956.000,00 – 100,00%; **ALTERAÇÃO DAS DATAS DO CONTRATO**: a) 0 período para produção, constante no item 2 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para 28 meses, com vencimento em 27/10/2010, fica alterado para 34 meses, com vencimento em 27/04/2011; b) 0 período para construção, constante no item 3 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para 22 meses, com vencimento em 27/04/2010, fica alterado para 28 meses, com vencimento em 27/10/2010; c) 0 período para liquidação do empréstimo, constante no item 4 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para ter o seu início em 27/04/2010 e seu vencimento em 27/10/2010, passa a ter o seu início em 27/10/2010 e seu vencimento em 27/04/2011; d) 0 período em que fica assegurado financiamento para os compradores das unidades, constante no item 5 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente previsto para ter o seu início em 27/04/2010 e seu vencimento em 27/10/2010, passa a ter o seu início em

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.663

FICHA

03



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

27/10/2010 e o seu vencimento em 27/04/2011; e) A data de vencimento da dívida, constante no item 9 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento e no seu intróito, anteriormente prevista para ocorrer em 27/10/2010, passa a ocorrer em 27/10/2011; f) A data da apuração da dívida, constante no item 9 do Quadro Resumo do contrato objeto deste instrumento, anteriormente prevista para ocorrer em 27/04/2010, passa a ocorrer em 27/10/2010; **CONDICÕES DE AMORTIZAÇÃO DO VALOR DO EMPRESTIMO** - Data do início da amortização - 27.04.2011; Data da apuração da dívida - 27.04.2011; Taxa mensal de juros nominal - 0,8355%; Prazo de amortização - 06 meses; Sistema de Amortização - SAC - Sistema de Amortização Constante; Dia do mês designado para vencimento das prestações e reajustamento do saldo devedor - 27; Data do vencimento da primeira prestação - 27.05.2011; Periodicidade de reajuste das prestações - mensal; Data do vencimento da dívida - 27.10.2011.- Tarifa aditivo contratual; R\$ 500,00.- Demais clausulas e condições nos referidos instrumentos, ora arquivados.- São Gonçalo, 17 de novembro de 2010.-

O Oficial: _____

Vanderley Moraes Luz (R).1 ato
Escrevente Autorizado RPZ53131 HCK

AV: 05 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 133.882 de 29.03.2011.- Procede-se esta averbação para consignar que o instrumento particular de convenção de condomínio, firmado em 17.03.2011, do grupamento de 06 (seis) blocos, destinados exclusivamente ao uso residencial multifamiliar, denominado "CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PARQUE DAS ÁGUAS - PRAIAS DE MITEROI", situado no terreno localizado à Estrada dos Menezes, nº 400, do qual faz parte integrante o apartamento objeto desta matrícula, foi devidamente registrado, na íntegra, sob o nº 419, do Livro 3-Aux., nesta data.- São Gonçalo, 25 de abril de 2.011. O Oficial

Dr. Gilberto Gonçalves Augusto
Tabelião e Oficial de Registro
Mat. nº 9075

(R).1 ato
RR194158 FEB

AV:06 - CONSTRUÇÃO - Prot. 133.914 de 30.03.2011.- Por certidão comprobatória de averbação, nº 044/11, passada pela Prefeitura desta municipalidade em 14.03.2011, extraída em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 3397/07, acompanhada da certidão de conclusão e aceite de obras, passada em 28.12.2010, pela Secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo da PMSG, instruídas de requerimento firmado pela CR2 Empreendimentos SPE-09 Ltda., em 29.03.2011, que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO do apartamento nº 601, do bloco A1**, da Estrada dos Menezes, nº 400, averbado em 28.12.2010, pelo processo supracitado, com inscrição nº 168.298-000 e as áreas privativa, comum e equivalente, respectivamente, de: 69,22m², 32,12m² e 101,34m². - São Gonçalo, 25 de abril de 2.011.

O Oficial

Dr. Gilberto Gonçalves Augusto
Tabelião e Oficial de Registro
Mat. nº 9075

(R).1 ato
RR185216 FEB

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.663

FICHA

03

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Av:07 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 137.385, de 10.11.11.- Por instrumento particular firmado em 27.10.11, com força de escritura pública, que fica arquivado, o ITAÚ UNIBANCO S.A., autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:02, tão somente com relação a unidade constante desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 14 de dezembro de 2011.-

Eu Tão Cassiano M. Pinheiro digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Tão Cassiano M. Pinheiro
Auxiliar de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Substituto

(R).1 ato
RSL89301 HW

R:08 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 138.508, de 13.01.12.- Por instrumento particular firmado em 28.12.11, com força de escritura pública, que fica arquivado, **FELIPE FABRICIO DA COSTA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, nascido em 31.10.77, contador, CI nº 04412527720, do Detran/RJ, de 03.08.09, CPF 053.059.397-12 e sua mulher **CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, brasileira, nascida em 13.11.81, desenhista técnico, CI nº 123133589, do Detran/RJ, de 13.11.09, CPF 053.089.567-01, residentes e domiciliados na Rua Ernesto Cal, nº 61/304, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 145.036,60, pago da seguinte forma: **R\$ 16.438,81, recursos da conta vinculada do FGTS** e R\$ 128.597,79, financiamento concedido pela credora, adquiriu da **CR2 EMPREENDIMENTOS SPE-9 LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 5146/11, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 145.036,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 07 de fevereiro de 2012.-

Eu Francisco C. P. da Costa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco C. P. da Costa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Autorizado

(R).1 ato
RS006311 CFH

R:09 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 138.508, de 13.01.12.- Pelo mesmo instrumento constante do R:08, os devedores fiduciários, **FELIPE FABRICIO DA COSTA** e sua mulher **CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA.**, 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\$ 128.597,79, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.449,93 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, à taxa nominal de juros de 9,5690% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 10,0000% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 28.01.12.- Época de recálculo dos encargos: de acordo com a cláusula décima.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 60 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 esta com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da garantia fiduciária: R\$ 212.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 07 de fevereiro de 2012.-

Eu Francisco C. P. da Costa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco C. P. da Costa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Autorizado

(R).1 ato
RS006312 MLH



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.663

FICHA

04



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Av.:10 - **CONSTITUIÇÃO EM MORA** - Prot. 153.880, de 03.11.14.- Por documento particular de 13.10.14, procede-se a esta averbação para constar que conforme declaração da credora, o (s) devedor (es) fiduciante (s) **FELIPE FABRÍCIO DA COSTA e CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, constante do R:09, foram constituídos em mora, sendo que encontra-se em fase de notificação para purgação do débito na forma prevista nos parágrafos 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 26 da Lei nº 9.541/97, devendo a requerente apresentar, após o resultado da notificação junto ao Cartório do RTD do 1º Ofício desta comarca, a certidão do resultado final para os demais procedimentos legais.- São Gonçalo, 28 de novembro de 2014.-

SELO: EA0E9300INNL.

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco Carlos Pereira da Rosa

Escrevente

Matrícula: 94/14000

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO

DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

AV.:11- **DEVEDOR EM MORA** - Prot. 160.710 de 24.06.16.- Por documento particular de 05.05.16, que fica arquivado, procede-se a esta averbação para constar que conforme declaração da credora, os devedores fiduciários, **FELIPE FABRÍCIO DA COSTA e CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, constante do R:09, encontra-se em mora, e em fase de notificação para purgação do débito na forma prevista nos parágrafos 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 26 da Lei nº 9.514/97, devendo a requerente apresentar, após o resultado da notificação junto ao Cartório do RTD do 1º Ofício desta comarca, a certidão do resultado final para os demais procedimentos legais.- São Gonçalo, 15 de julho de 2016.- **SELO: EB0S23209KNM.**

Digitado por _____ - O Autorizado

Flávia Daflon de Souza

Escrevente

Mat. 94/880

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO

DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

AV:12 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** - Prot. 167.686, de 26.04.18.- Por requerimento da credora, acompanhado da certidão comprobatória do Cartório do 1º Ofício desta comarca, expedida em 18.06.2018, de nº 216622, que fica arquivada, averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação dos devedores fiduciários **FELIPE FABRÍCIO DA COSTA e CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09 desta matrícula, e que até a presente data, os mesmos não compareceram ao Cartório para purgação da mora.- São Gonçalo, 25 de julho de 2018.

SELO: ECQT34700PUY.

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Miliana Corrêa de Moraes Cardoso

Auxiliar de Cartório

Mat. 94/20534

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

VIDE VERSO

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K

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 do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Gonçalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

CNM: 093401.2.0048663-31

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48.663

FICHA
04



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

AV: 13 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** – Prot. 191.782 em 06.06.2024 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-487148 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 487148/2024 – Caixa Economica Federal, em 05.06.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236170 - Protocolo nº 287395 em 09.07.2024, e averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) (**FELIPE FABRICIO DA COSTA**), referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula.- São Gonçalo, 08 de outubro de 2024. **SELO: EEUS75846WSB.**

Eu Rose da Motta digitei, e eu, autorizado subscrevo
Escrevente
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV: 14 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** – Prot. 191.782 em 06.06.2024 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-487148 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 487148/2024 – Caixa Economica Federal, em 05.06.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236170 - Protocolo nº 287395 em 19.07.2024, e averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) (**CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**), referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula.- São Gonçalo, 08 de outubro de 2024. **SELO: EEUS75847RXF.**

Eu Rose da Motta digitei, e eu, autorizado subscrevo
Escrevente
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:15 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** – Prot. 197.038, de 09.07.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 606712/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 07.07.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240695 e protocolo nº 292013 em 25.07.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) acidificante(s) **FELIPE FABRICIO DA COSTA e CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA.** São Gonçalo, 06 de novembro de 2025.- **SELO: EFAC67793IGK.** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente Matr. 94/19134. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

CONTINUA NA FOLHA 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>

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

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0048663-31**

MATRÍCULA
48.663

FICHA
05

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

AV:16 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 197.038, de 09.07.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 606712/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 07.07.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240695 e protocolo nº 292013 em 25.07.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) acidificante(s) **CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA. São Gonçalo, 06 de novembro de 2025.- **SELO: EFAC67794TEE.** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente Mat. 94/19134. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:17 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** - Prot. 197.038, de 09.07.2025. Por Editais Eletrônicos de nºs 1679/2025, 1680/2025, 1681/2025, publicados em 20.08.2025, 21.08.2025 e 22.08.2025, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVO** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **FELIPE FABRICIO DA COSTA e CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, já qualificado(s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97. São Gonçalo, 06 de novembro de 2025.- **SELO: EFAC67795UNX.** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente Mat. 94/19134. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:18 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 199.627 de 20.01.2026.- Por requerimento firmado em 20.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº300/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **FELIPE FABRICIO DA COSTA e CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, já qualificado(a) (s), 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:09, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>



Valide aqui este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto

Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ

E-mail: www.4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 48663 / CNM: 093401.2.0048663-31 / Recibo: 211283 / Data da Certidão: 28/04/2026.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0048663-31

MATRÍCULA
48.663

FICHA
05-V

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor declarado R\$ 236.898,70. BIB nº 0174926012048463, 0174926012018456 em 20.01.2026.- São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2026.**SELO: EFBI22236UQE**. Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:19 - **AVERBAÇÃO DE OFICIO** - Procede-se a presente averbação, com fulcro no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para que fique retificado no R:08, desta matrícula, quanto ao correto CPF da proprietária **CHARLENE REIS SOARES DA COSTA**, como sendo: **053.890.567-01**.- São Gonçalo, 27 de abril de 2026 Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63AJF-AK8DT-PX9Q5-NQ23K>