



Valide aqui este documento



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
58.528	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 76, apartamento 201, na Rua Olimpio Carvalho, situado no lugar denominado Amendoeira, loteamento JARDIM SANTA LUCIA, no 2º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal n.º 174.625-000, com a fração ideal de 53,06/363,50 avos, a qual mede: 1,35m de frente para a servidão de uso comum aos prédios 76 casa 02, 76 casa 03 e 76 apto.º 201, que por sua vez dá acesso a Rua Olimpio Carvalho; 1,35m nos fundos, confrontando com a fração do prédio 76; 4,65m do lado direito, confrontando com a fração do prédio 76 e 4,65m do lado esquerdo, confrontando com a servidão de uso comum aos prédios 76 casa 02, 76 casa 03 e 76 apto.º 201, que por sua vez dá acesso a Rua Olimpio Carvalho.- E seu respectivo lote de terreno nº 95, que mede no seu todo: 12,00m, de largura de frente com a rua Olimpio Carvalho (Rua Projetada), de fundos 12,00m, confrontando com o loteamento Nossa Senhora da Conceição, do lado direito mede: 30,30m, confrontando com o lote n.º94; do lado esquerdo mede 30,00m, confrontando com o lote n.º96 e sua área de 363,50m².- PROPRIETÁRIA: MACEDO E CASTRO INCORPORACÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.901.501/0001-62, com sede na Av. Prof. Carlos Nelson Ferreira dos Santos, 125, sl 222, Cambinhas, Niterói/RJ.- Registro Anterior: Lo. 2, matrícula nº 53.021.- São Gonçalo, 08 de maio de 2014. Aux. *Ivy Helene Lima Pagliuso* O Of.

R.01 - Prot.129.219 em 10/04/2014 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: MACEDO E CASTRO INCORPORACÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada anteriormente. ADQUIRENTES: PAULO SERGIO DE SOUZA FERREIRA, brasileiro, nascido em ~~13/04/1985~~, vendedor, portador da carteira de identidade nº 216588103 expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 11/12/2003 e do CPF 119.685.947-79, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e s/m JOSEANE BORGES ARAUJO FERREIRA, brasileira, nascida em 02/07/1986, do lar, portadora da carteira de identidade nº 210202287 expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 05/01/2010 e do CPF nº 117.069.637-69, residentes e domiciliados em Av. Visconde do Rio Branco, 161, Centro, Niterói/RJ.- FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular datado em 02/04/2014 de Compra e Venda

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZQHN-P5ZJ9-9U4T9-XTWBZ>



**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: 089649.2.0058528-54

Valide aqui  
este documento



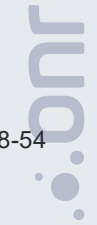
**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA <b>58.528</b>	FICHA <b>01</b>
	VERSO

de Unidade Isolada e Mutuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Credito Individual - FGTS - Programa minha casa, minha vida com utilização do FGTS do(s) Comprador(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 nº 5.049 de 29.06.1966. - **VALOR DO CONTRATO**: R\$ 125.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$ 11.037,46 Recursos Próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 1.462,54 Recursos da conta vinculada do FGTS do comprador; R\$ 0,00 recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto; R\$ 112.500,00 Financiamento concedido pela CREDORA/FIDUCIÁRIA. - OBS: ITBI - No valor de R\$ 3.000,00, pago no Banco Itaú, através da guia 1627/2014, em 02/04/2014. - BIB e consulta de informação n.ºs 0174214050849555 e 0174214050840225 em 08/05/2014. - Custas isentas na forma da Lei - São Gonçalo, 08 de maio de 2014. Aux. *Ivylene O. Of.* **Selo: EAEJ16700NAW**

R.02 - Prot.129.219 em 10/04/2014 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): PAULO SERGIO DE SOUZA FERREIRA e s/m JOSEANE BORGES ARAUJO FERREIRA**, qualificados anteriormente. **CREDOR FIDUCIÁRIO**: 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\$ 112.500,00. - Sistema de Amortização: SAC - Prazos em meses de Amortização: 360, vencimento do 1º Encargo Mensal em 02/05/2014. Taxa de Juros Anual (%): Nominal 6,6600 - Efetiva 6,8671. Encargo Inicial: (A + J): R\$ 936,87 + Seguros: R\$: 26,71 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 = Total de R\$ 988,58. - Concordam as partes em que o valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. Valor da **Garantia Fiduciária R\$ 168.000,00**. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. OBS: Foram apresentadas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZQHN-P5ZJ9-9U4T9-XTWBZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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@sao goncalo3oficio.com.br  
Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0058528-54



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



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
58.528	02

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**

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 isentas na forma da Lei. São Gonçalo, 08 de maio de 2014. Aux. *Opaluz* O Of. Selo: EAEJ16701EZY

*168.303: Intimação - 11/02/21*

Av.3. - Prot: 197298 em 20/06/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007, §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores PAULO SERGIO DE SOUZA FERREIRA e JOSEANE BORGES ARAUJO FERREIRA, qualificados anteriormente, realizada nos dias 25/06/2025 e 31/07/2025, conforme as certidões de notificação, registros nºs **240423** e **88106**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo e 12º Ofício de Niterói, em 25/06/2025 e 31/07/2025. 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 756339, 756340 e 756341, edição/ano: 1693/2025, 1694/2025 e 1695/2025, no endereço:

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZQHN-P5ZJ9-9U4T9-XTWBZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 089649.2.0058528-54



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

REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA  
LIVRO 2

MATRÍCULA 58.528 FICHA 02-V

www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/10/2025. SELO: EFAC 84288 GTE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 - Prot. 200575 em 15/12/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/12/2025, 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 fiduciante **PAULO SERGIO DE SOUZA FERREIRA** e **JOSEANE BORGES ARAUJO FERREIRA**, 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 cumpriram o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **101/2025**, no valor de **R\$ 3.775,75** em 05/12/2025 (base de cálculo R\$ 186.315,70). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 18/12/2025. SELO: EFAU 60529 ZKU. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 200575 em 15/12/2025 - **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, 18/12/2025. SELO: EFAU 60530 CCT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZQH-NP5ZJ9-9U4T9-XTWBZ>



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: 089649.2.0058528-54

### 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](http://registrodeimoveis.org.br). São Gonçalo 18/12/2025. 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% Funapen:	R\$6,51
2% PMCMV:	R\$2,17
<b>Total:</b>	<b>R\$154,99</b>
Selo usado:	EFAU 60531 VEO



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NZQHN-P5ZJ9-9U4T9-XTWBZ>