



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabelião
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.884

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 406, do BLOCO 05, do Condomínio Residencial Multifamiliar "CONQUISTA MARIA PAULA"**, situado na Rua Dalva Raposo, nº 260, Tribobó, em zona urbana, no 1º Distrito deste Município, com área privativa de 41,27m², área comum de 16,95m² e área equivalente de 58,22m², correspondendo à fração ideal de 0,001917 do terreno onde assenta o edifício, designado como Lote 01, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 189,63m de frente, em 21 alinhamentos, o 1º com 7,61m, o 2º com 9,62m, o 3º com 9,38m, o 4º com 8,51m, o 5º com 5,02m, o 6º com 10,73m, o 7º com 11,60m, o 8º com 7,96m, o 9º com 7,80m, o 10º com 17,06m, o 11º com 19,70m, o 12º com 13,35m, o 13º com 6,12m, o 14º com 7,28m, o 15º com 4,96m, o 16º com 7,71m, o 17º com 8,70m, o 18º com 7,70m, o 19º com 6,74m, o 20º com 5,13m e o 21º com 6,95m, todos confrontando com a Rua Dalva Raposo; nos fundos em vela latina: do lado direito, com 232,62m em 14 alinhamentos, o 1º com 8,05m, o 2º com 14,65m, o 3º com 12,08m, o 4º com 8,36m, o 5º com 13,83m, o 6º com 8,49m, o 7º com 7,79m, o 8º com 2,39m, o 9º com 7,60m, o 10º com 4,38m, o 11º com 49,92m, o 12º com 44,11m, o 13º com 14,14m e o 14º com 36,83m, do 1º ao 10º alinhamentos, confrontando com o Lote 03; do 11º ao 14º alinhamentos, confrontando com a Fazenda do Barreto ou Fazenda Maria Paula ou sucessores com testada para Rua Samuel Palmas; do lado esquerdo, com 271,11m, em 18 alinhamentos, o 1º com 27,41m, o 2º com 18,58m, o 3º com 26,57m, o 4º com 20,89m, o 5º com 18,16m, o 6º com 15,20m, o 7º com 21,27m, o 8º com 12,34m, o 9º com 11,03m, o 10º com 10,99m, o 11º com 13,83m, o 12º com 11,84m, o 13º com 5,87m, o 14º com 10,97m, o 15º com 9,01m, o 16º com 12,65m, o 17º com 3,87m e o 18º com 20,63m; do 1º ao 2º alinhamentos, confrontando com o Lote 02 e do 3º ao 18º alinhamentos, confrontando com o Condomínio Athenas. Perfazendo uma área total de 27.619,52m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 855.708-242. PROPRIETÁRIO(S): RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.466.015/0001-69, com sede na Rua dos Ottoni, nº 177, bairro Santa Eligênia, em Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 13.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino.

Av. 01 - HABITE-SE - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022, instruído da carta de habite-se nº 0043/JMR/2021, expedida em 28.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 44267/2018, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **VALOR DE PAGAMENTO:** R\$ 50,78 + R\$ 12,15 (20% P.C.T.U.) + R\$ 3,03 (3% FUNDEFERJ) + R\$ 15,03 (3% FUNDEFERJ) + R\$ 3,41 (3% FUNDEFERJ) + R\$ 1,21 (2% P.C.V.A.) + R\$ 1,23 (ISS) = R\$ 86,84 (PRENOTAÇÃO) = R\$ 86,84.

Av. 02 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 04.06.2020, a **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação, para constar que a incorporação imobiliária do R.07, da matrícula 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **"CONQUISTA MARIA PAULA"**, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, , Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, , Francisco Pereira Rufino Junior,

Continue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDSR4-WZ885-SQKYF-3Z4HJ>

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

conferir o valor do imóvel
no Brasil em JIR só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabeliã
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.884

FICHA

01v

Oficial Substituto, assinou. SELO ELETRÔNICO Nº **REG-5086 ZER**. EMOLUMENTOS: R\$90,78 + R\$12,15 (20%-P.E.T.J.) - R\$1,00 (5%-FUNDEPRO) + R\$3,03 (5%-FUNPERJ) - R\$2,43 (4%-FUNARTEN) - R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$0,33 (ISS) = R\$113,93.

Av. 03 - **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Procedeu-se à presente averbação, nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$30.834.411,76, conforme o R. 09 da matrícula nº 12.450, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elcinimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assinou. SELO ELETRÔNICO Nº **REG-5086 ZER**. EMOLUMENTOS: R\$90,78 + R\$12,15 (20%-P.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDEPRO) + R\$2,43 (4%-FUNARTEN) + R\$1,21 (2%-P.C.V.A.) + R\$0,33 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$113,93.

Av. 04 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.870 de 08.10.2021 - Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 26 de julho de 2021, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o **"CONDOMÍNIO CONQUISTA MARIA PAULA"**, teve registrada em 18.02.2022, sua **Convenção de Condomínio** sob o número de ordem 200 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elcinimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assinou. SELO ELETRÔNICO Nº **REG-5148 BRV**. EMOLUMENTOS: R\$20,12 + R\$4,32 (20%-P.E.T.J.) + R\$1,00 (5%-FUNDEPRO) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$0,90 (4%-FUNARTEN) - R\$0,40 (2%-P.C.V.A.) + R\$0,41 (ISS) = R\$27,35.

Av. 05 - **BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 31.319 de 10.11.2022 - Por requerimento datado em 28 de março de 2022, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou a baixa e cancelamento da **HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto da Av.03 desta matrícula, contraída por **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 02 de janeiro de 2023. Eu, Elcinimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinou. SELO ELETRÔNICO Nº **REG-5148 BRV**. EMOLUMENTOS: R\$11,51 + R\$24,51 (20%-P.E.T.J.) - R\$0,09 (5%-FUNDEPRO) + R\$1,00 (5%-FUNPERJ) + R\$4,87 (4%-FUNARTEN) + R\$2,43 (2%-P.C.V.A.) - R\$2,48 (ISS) + R\$0,25 (PRENOTAÇÃO) = R\$204,01.

R. 06 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 31.319 de 10.11.2022 - Por Instrumento Particular de 28 de março de 2022, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.1368954-8, ora arquivado, **JOCILDA VEIGA DE LIMA**, brasileira, divorciada, coqueira, portadora da carteira de identidade nº 12.433.336-0, expedida pelo DETRAN/RJ, em 09.03.2021, inscrita no CPF sob o nº 082.830.627-35, residente e domiciliada na Rua Souza Costa, nº 1128, apt. 202, Jardim Bom Retiro, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$144.000,00, pagos da seguinte forma: R\$27.825,00, através de recursos próprios; R\$975,00, através de desconto concedido pelo TGTS e R\$115.200,00, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao

Continua na próxima folha

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDSR4-WZ885-SQKYF-3Z4HJ>

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

certificando-se que este documento
foi gerado em 02/01/2023 às 14h05

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabelião
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.884

FOLHA

02

Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF. O imposto de transmissão (ITBI) foi pago no Banco Itaú, agência 0587-6, em 03.11.2022, no valor de R\$2.921,47, pela guia nº 5191/2022, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$144.000,00. São Gonçalo, 02 de janeiro de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº REHO 52249 WJZ EMPLACAMENTOS: R\$1.922,40 (30% F.F.T.J.) + R\$96,12 (3% FUNDEPERJ) + R\$96,12 (3% FUNDEPERJ) + R\$75,89 (4% FUNARPEN) + R\$17,29 (2% P.C.V.A.) + R\$19,21 (ISS) + R\$30,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRECATORIO) - R\$2.853,21

R. 07 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo mesmo instrumento constante do R.06, **JOCILDA VEIGA DE LIMA**, já qualificada, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$115.200,00, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$789,52 incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 6,5000% e efetiva de 6,6971%, calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 6.3 e o primeiro encargo mensal em 02.05.2022. - Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação, e que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele, devedor fiduciante, com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta, com a posse indireta, até a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$152.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 02 de janeiro de 2023. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº REHO 52250 BZM EMPLACAMENTOS: R\$1.864,92 (30% F.F.T.J.) + R\$93,06 (3% FUNDEPERJ) + R\$93,06 (3% FUNDEPERJ) + R\$75,89 (4% FUNARPEN) + R\$17,29 (2% P.C.V.A.) + R\$19,21 (ISS) + R\$30,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRECATORIO) - R\$2.574,30

Av. 08 **INTIMAÇÃO** - ProL 33.596 de 22.11.2024 - Por ofício da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** nº 543640/2024 de 22.11.2024, averha-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face da devedora fiduciante, **JOCILDA VEIGA DE LIMA**, já qualificada, pelo fato dela estar em local incerto, realizada nos dias 27.11.2024; 04.01.2025 e 29.01.2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 238189, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 29.01.2025, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 11.03.2025, 12.03.2025 e 13.03.2025, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. São Gonçalo, 30 de junho de 2025. Eu, Thais Ribeiro Fernandes Eiras, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. SELO ELETRÔNICO Nº REXE 71275 DBG

Av. 09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - ProL 34.149 de 28.05.2025 - Por requerimento datado de 23 de maio de 2025, procede-se à presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/1997 em face da devedora fiduciante, **JOCILDA VEIGA DE LIMA**, já qualificada, sem que houveresse purgação

Continue na verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDSR4-WZ885-SQKYF-3Z4HJ>

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

consolidado em nome do imóvel
no Brasil em 31/06/2025

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabelião
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, São Gonçalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

CERTIDÃO

CARTÓRIO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.884

FICHA

02v

da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor declarado de R\$159.001,21, na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, a qual, deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da referida lei. O imposto de transmissão (ITBI) foi pago em 22.05.2025, no valor de R\$3.229,46 pela guia nº 2239/2025, que ora se arquiva, tendo sido avaliada por R\$159.001,21. São Gonçalo, 30 de junho de 2025. Eu, , Thaís Ribeiro Fernandes Firas, escrevente, digitei. E, eu , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ERYK712P3ZKZ**

AV. 10 - BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 34.149 de 28.05.2025 - Pelo mesmo requerimento constante na Av.09, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R.07 desta matrícula, contraída por **JOCHDA VEIGA DE LIMA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 30 de junho de 2025. Eu, , Thaís Ribeiro Fernandes Firas, escrevente, digitei. E, eu , Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ERYE71274ZZO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NDSR4-WZ885-SQKYF-3Z4HJ>

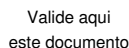
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

certificando-se que este documento
foi gerado em um sistema de
certificação digital

ri digital



onr



Cartório do 6º Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Paloma Pereira Souza Rufino Martins
Oficial de Registro e Tabelião
RUA DR. FELICIANO SODRÉ, 97, Centro, Sao Goncalo / RJ
E-mail: contato@cartorio6.com.br
Telefone: (21)2712-3113

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 nº 6015 de 1973, **dela constando todos os eventuais ônus reais, legais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel referente à 13.884.** O Referido é verdade e **dou fé**. Eu, (a.), Thais Ribeiro Fernandes Eiras. Escrevente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 18 de julho de 2025, às 16:15h. *~*

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYZ 72242 XHV



Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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