



Valide aqui
este documento



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

CNM: 089649.2.0079196-33

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.196	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 1.778 Casa Base, na Estrada Santa Isabel, situado no loteamento denominado BAIRRO ELIANA, zona urbana do 2º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 851974001, bem como seu habite-se, com a fração ideal de 156,40/528,00 avos, medindo de seu uso exclusivo: 5,40m de frente para a área de uso comum dos nº 1.778 Casa Base e a fração reservada a futuras construções, que por sua vez, faz frente para a Estrada Santa Isabel; 12,00m nos fundos, confrontando com o lote 161; tendo de extensão de frente a fundos, pelo lado direito 17,90m em 02 alinhamentos: o 1º alinhamento com 6,60m, confrontando com a Fração Reservada a Futuras Construções e o 2º alinhamento com 11,30m, confrontando com o lote 150 e pelo lado esquerdo com 11,30m, confrontando com o lote 148, já embutida nesta fração uma vaga de garagem. **Área de Uso Comum dos nº 1.778 CASA BASE e a Fração Reservada a Futuras Construções**, com as seguintes medidas e confrontações: 5,40m de frente para a Estrada Santa Isabel, 5,40m no fundos, confrontando com o nº 1.778 Casa Base, tendo de extensão de frente a fundos, pelo lado direito 32,70m, confrontando a Fração Reservada a Futuras Construções e pelo lado esquerdo com 46,50m em 13 alinhamentos: o 1º alinhamento com 5,00m, confrontando com o lote 148, o 2º alinhamento com 2,30m, o 3º alinhamento com 9,00m, o 4º alinhamento com 2,30m, ambos confrontando com as vagas de garagens 01 e 02, o 5º alinhamento com 1,40m, confrontando com o lote 148, o 6º alinhamento com 2,30m, o 7º alinhamento com 4,50m, o 8º alinhamento com 2,30m, ambos confrontando com a vaga de garagem 03, o 9º alinhamento com 2,35m, confrontando com o lote 148, o 10º alinhamento com 2,30m, o 11º alinhamento com 9,00m, o 12º alinhamento com 2,30m, ambos confrontando com as vagas de garagens 04 e 05 e o 13º alinhamento com 1,45m, confrontando com o lote 148. Edificado no lote 149, que mede: 12,00m de frente, confrontando com a Estrada Santa Isabel; 12,00m nos fundos, confrontando com o lote 161; por 44,00m do lado direito, confrontando com o lote 150 e 44,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 148, com a área de 528,00m². **PROPRIETÁRIO:** NILSON CESAR MENDES DE ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, nascido em 25/07/1981, filho de Jorge Gomes de Almeida Filho e de Marta da Silva Mendes de Almeida, portador da carteira de identidade nº 119260214-DIC/RJ e CPF nº 092.595.517-57, inseridos na CNH nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TPGZ-VEE8V-N37WD-TDXXU>



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: 089649.2.0079196-33

CNM: 089649.2.0079196-33

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.196	01
	VERSO

05708027942, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/04/2019, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com GREYCE KELLY ALVES DOS SANTOS MENDES, brasileira, comerciante, nascida em 22/04/1984, filha de Rosenir Alves dos Santos, portadora da carteira de identidade nº 13.369.206-1-DETRAN/RJ de 20/09/2013 e CPF nº 114.766.247-98, residentes e domiciliadas na Rua Maysa Matarazzo, 191, casa 05, Bairro Eliane, São Gonçalo/RJ. **Registro Anterior:** Lo.2, matricula nº 75.694. prot. (179.606). São Gonçalo, 16 de fevereiro de 2023. Aux. ~~_____~~ R.E

R.01 - Prot.185.164 em 05/12/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** NILSON CESAR MENDES DE ALMEIDA e s/m GREYCE KELLY ALVES DOS SANTOS MENDES, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTES:** HIGOR SOTERO PIRES, nacionalidade brasileiro(a), nascido(a) em 03/09/1999, tecnólogo, filho de Raquel Mattos Sotero Pires e Carlos Alberto Alves Pires, e-mail: milinha_mexebahia@hotmail.com, portador(a) da carteira de identidade nº 283068377, expedida por DETRAN/RJ em 11/09/2018 e do CPF 156.086.537-77, solteiro(a), declara não viver em união estável, residente e domiciliado(a) em Rua Miranda Mendes, 06, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ; e CAMILA JESUS DE OLIVEIRA, nacionalidade brasileiro(a), nascido(a) em 21/03/1987, secretaria, filha de Celia Regina de Jesus Gomes e Carlos Antonio de Oliveira, e-mail: milahyago21@gmail.com, portador(a) da carteira de identidade CNH nº 06993108900, expedida por DETRAN/RJ em 24/07/2023 e do CPF 124.880.637-97, solteiro(a), declara não viver em união estável, residente e domiciliado(a) em Rua Miranda Mendes, 06, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 24/11/2023 de Venda e Compra 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 no.5.049 de 29.06.1966.- **VALOR DO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TPGZ-VEE8V-N37WD-TDXXU>



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: 089649.2.0079196-33



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CNM: 089649.2.0079196-33

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.196	02

CONTRATO: R\$237.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$188.500,38, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$0,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$48.499,62 refere-se aos recursos próprios. R\$ 0,00 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS - OBS: ITBI – Pago no valor de R\$ 4.785,45, através da guia 6215/2023. BIB e consulta de informação nº 0174223121543945; 0174223121531944; 0174223121519935; 0174223121534938; e CNIB: 1099.3452.a7db.942c.eb2b.2b29.7882.881e.6135.de17; 2448.6d91.092ª.77cb.9ª5e.d476.295ª.f348.b2ac.ed8a, consultadas em 15/12/2023.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 18 de dezembro de 2023. SELO: EEPZ60154YFK. Esc. ~~R. E.~~

R.02 - Prot.185.164 em 05/12/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** HIGOR SOTERO PIRES e CAMILA JESUS DE OLIVEIRA, qualificados anteriormente. **CREADOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$188.500,38. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Carência: 0 meses. Taxa de Juros % a.a – Taxa de Juros Contratada a.a% Nominal: 7.6600 e Efetiva: 7.9347. – Taxa de Juros Contratada a.m% Nominal: 0.6364. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$1.292,55 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 + Seguros: R\$37,30 = Total: R\$1.354,85. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 25/12/2023. 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\$ 237.000,00.** 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TPGZ-VEE8V-N37WD-TDXXU>



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: 089649.2.0079196-33

CNM: 089649.2.0079196-33

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.196	02
	VERSO

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, 18 de dezembro de 2023. SELO: EEPZ60155KQO. Esc. R. E.

Av.03 - Prot. 196.925 de 02/06/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores HIGOR SOTERO PIRES e CAMILA JESUS DE OLIVEIRA, qualificados anteriormente, realizada no dia 23/09/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **240223**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em **23/09/2025**, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 15/10/2025. SELO: EFAC 84435 CEH. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

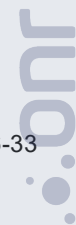
Av.04 - Prot. 200179 em 26/11/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 25/11/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, antes 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 HIGOR SOTERO PIRES e CAMILA JESUS 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 nº **5796/2025**, no valor

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TPGZ-VEE8V-N37WD-TDXXU>

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: 089649.2.0079196-33

CNM: 089649.2.0079196-33

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2



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

MATRÍCULA
79.196

FICHA
03

de R\$ **4.887,99** em 18/11/2025 (base de cálculo R\$ 241.927,50). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02/12/2025. SELO: EFAN 66015 GNG. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 200179 em 26/11/2025 - **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, 02/12/2025. SELO: EFAN 66016 QNX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TPGZ-VEE8V-N37WD-TDXXU>



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: 089649.2.0079196-33

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 registreimoveis.org.br. São Gonçalo, 05/12/2025. 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% Funarpen:	R\$6,51
2% PMCMV:	R\$2,17
Total:	R\$154,99
Selo usado:	EFAN/66234 APS



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2TPGZ-VEE8V-N37WD-TDXXU>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

