



Valide aqui
este documento



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
78.925	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº162 casa 02, na Rua Padre Prevot, situado loteamento JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, em zona urbana do 3º distrito deste Município, com a inscrição municipal nº 369.826-003, corresponde-lhe a fração ideal de: 64,39/600,00 avos medindo do seu uso exclusivo, 5,45m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez da acesso a Rua Padre Prevot; 5,45m nos fundos, confrontando a fração do imóvel nº162 casa 07; 6,00m do lado direito, confrontando com a fração do imóvel nº162 casa 01; 6,00m do lado esquerdo, confrontando com a fração o imóvel nº162 casa 03. Já embutido na sua fração ideal a vaga de garagem de nº 03, que mede 2,50m de frente para Rua Padre Prevot; 2,50m de fundos, confrontando com a área de uso comum a todas as unidades; 5,00m do lado direito, confrontando com a vaga de garagem nº04; 5,00m do lado esquerdo confrontando com a vaga de garagem nº02. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES:** Mede 2,50m de frente para Rua Padre Prevot; 1,50m nos fundos, confrontando com a fração do imóvel nº162 casa 05; 34,40m do lado direito, confrontando com o lote 22; 104,00m do lado esquerdo em sete alinhamentos, o 1º com 5,00m, o 2º com 12,50m, o 3º com 29,40m, o 4º com 1,50m, o 5º com 21,80m, o 6º com 12,00m e o 7º com 21,80m, o primeiro alinhamento confrontando com a vaga de garagem nº 05, o segundo alinhamento confrontando com as vagas nº01 à 05, o terceiro alinhamento confrontando com o lote 18, o quarto alinhamento confrontando com a fração do imóvel nº162 casa 19, o quinto alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº162 casa base à casa 03, o sexto alinhamento confrontando com a fração dos imóveis nº162 casa base a casa 09; 21,80m do lado esquerdo confrontando com a fração dos imóveis nº162 casa 06 à casa 09. Edificado no lote 20 da quadra 70, que mede no seu todo: 15,00m de frente, confrontando com a Rua Padre Prevot, 15,00m nos fundos, confrontando com o lote 19; 40,00m do lado direito, com o lote 22 e 40,00m do lado esquerdo, com o lote 18, com a área de 600,00m². **PROPRIETÁRIO:** OCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 30.315.150/0001-55, com sede na Rua Iolanda Saad Abuzaid, nº 150 sala 609 parte, Alcântara, SG/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lvº2, matrícula nº71.443. Prot.178.327. São Gonçalo, 02 de dezembro de 2022.....

Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHQEE-L4U42-55WNQ-Y75JX>



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: 089649.2.0078925-70

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
78.925	01
	VERSO

R.01 - Prot.179.788 em 15/02/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** OCA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, qualificados anteriormente. **ADQUIRENTE:** ANNA PAULA NOGUEIRA FERREIRA, nacionalidade brasileira, nascida em 08/07/2002, promotor de eventos, filha de: Silvana Nogueira e Paulo Roberto Coutinho Ferreira, e-mail: annapaulaferreira737@gmail.com, portadora da identidade nº 248646465, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/11/2020 e do CPF 132.404.107-29, solteira, residente e domiciliada na R. Francisco Neto, 450 Cs01, Raul Veiga em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 03/02/2023 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia - carta de credito individual CCFGTS/Programa Casa Verde e Amarela, com caráter de Escritura pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei nº4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$157.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$8.605,43 refere-se aos recursos próprios; R\$124.295,57, refere-se ao financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA. R\$0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$24.099,00, refere-se ao desconto concedido pelo FGTS/União. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 601/2023 no valor de R\$3.185,45/ BIB e consulta de informação nº 0174223030123021; e CNIB-Código: 99ba.5c6c.e302.35f8.5fe0.63c8.3ce9.ea2a.ba9d.3f87 consultados em 01/03/2023. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01 de março de 2023. SELO: EEJU37138OHZ. Aux. R.E.

R.02 – Prot.179.788 em 15/02/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA – DEVEDORES/ FIDUCIANTES:** ANNA PAULA NOGUEIRA FERREIRA, qualificada anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** 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 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$124.295,57. Sistema de Amortização: Tabela: PRICE – Prazos em meses de: Amortização: 360. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 5.0000 – Efetiva % (a.a): 5.1161 - Nominal % (a.m): 0.4159 – Efetiva % (a.m): 0.4167. Encargo inicial: Prestação (a + i): R\$667.24 + Seguros: R\$19.07 + Taxa de administração: R\$0.00 = Total: R\$686.31.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHQEE-L4U42-55WNQ-Y75JX>

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 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: 089649.2.0078925-70



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
78.925	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Vencimento do 1º encargo mensal: 15/03/2023. 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\$165.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os Devedores/Fiduciantes, 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.1/92 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, 01 de março de 2023. SELO: EEJU37139WAH. Aux. R.E.

Av.03 - Prot. 196.749 de 22/05/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor ANNA PAULA NOGUEIRA FERREIRA, qualificado anteriormente, realizada no dia 07/06/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **240075**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 07/06/2025, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/06/2025. SELO: EEYM 20070 ZBC. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 - Prot. 198698 em 03/09/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/08/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHQEE-L4U42-55WNQ-Y75JX>

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: 089649.2.0078925-70

CNM: 089649.2.0078925-70



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA **78.925** FICHA **02-V**

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 a fiduciante ANNA PAULA NOGUEIRA FERREIRA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada 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 **3978/2025**, no valor de **R\$ 3.460,47** em 18/08/2025 (base de cálculo R\$ 170.993,22). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 08/09/2025. SELO: EEZG 15531 CHQ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 198698 em 03/09/2025 - **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, 08/09/2025. SELO: EEZG 15532 TZT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHQEE-L4U42-55WNQ-Y75JX>

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: 089649.2.0078925-70

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 08/09/2025. 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:	EEZG 15533 BAL



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LHQEE-L4U42-55WVNO-Q-Y75JX>