



Valide aqui  
este documento



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



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
75.021	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO -

**IMÓVEL:** Fração ideal 0,001975431, que corresponderá ao Aptº 504 - Bloco 22, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 43,73**. O empreendimento contará ainda com o total de 503(Quinhentos e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03(três) vagas são para visitantes, as vagas 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) e as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 destinadas a idosos. Situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gambá e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaca e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². **Consta hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **bem como Afetação Patrimonial. PROPRIETÁRIA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, sociedade

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3KNP-HHRZF-ZR6QQ-T6554>



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: 089649.2.0075021-45



**REGISTRO GERAL**

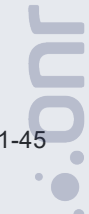
MATRÍCULA	FICHA
75.021	01
	VERSO

empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40. **Registro Anterior:** Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 24 de abril de 2020.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 164.924 em 13/03/2020 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 26/12/2019, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R\$ 21,12, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,56, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,22 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, São Gonçalo, 06 de Maio de 2020.- SELO: EDKC21424UUE.....-Aux. R.E.

R.02 - Prot. nº 164.924 em 13/03/2020 - **COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTES:** MARIO SERGIO GUILHERME DA SILVA, brasileiro, nascido em 26/02/1991, motorista de veículos de transporte de carga, portador da identidade nº 223519802, expedida por SECC/RJ em 02/03/2017 e do CPF nº 135.088.337-98, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge ALINE REGINA GUEDES DE ALMEIDA, brasileira, nascida em 21/07/1986, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da identidade nº 214915290, expedida por SECC/RJ em 10/05/2011 e do CPF nº 115.756.827-02, residentes e domiciliados em R. Murilo Portugal, 58, q7, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 26/12/2019 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09.- **VALOR DO TERRENO:** R\$ 21.471,44. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 133.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$77.248,42, refere-se ao valor do financiamento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3KNP-HHRZF-ZR6QQ-T6554>



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@saogoncalo3oficio.com.br  
Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0075021-45



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



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA	FICHA
75.021	02

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

concedido pela CAIXA; R\$22.475,15, refere-se aos recursos próprios; R\$ 2.657,43, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 30.619,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O ITBI – Foi pago no banco bradesco, em 10/02/2020 valor de R\$ 466,49, através da guia 289/2020.- BIB e Consulta de informação nº 0174220042427548 e CNIB – Código: 4cf0.83b6.3287.53b5.74b6.960c.6fd7.e6df.17af.3345, consultados em 24/04/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06 de Maio de 2020.- SELO: EDKC21425KXN Aux. R.E.

R.03 - Prot. nº 164.924 em 13/03/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORA/FIDUCIANTES:** MARIO SERGIO GUILHERME DA SILVA e s/m ALINE REGINA GUEDES DE ALMEIDA, qualificados anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** 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. **ENTIDADE ORGANIZADORA, FIADORA E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **CONSTRUTORA E FIADORA:** VIA SUL ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 77.248,42. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção/legalização: 27/12/2021. Taxa de Juros % a.a – Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4.5939. Encargos Mensal Inicial - Encargos Mensal Inicial Prestação (a + j): R\$ 391,40 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguro: R\$ 16,23 = Total: R\$ 407,63. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 25/01/2020. 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 R\$ 133.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3KNP-HHRZF-ZR6QQ-T6554>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.021	02
	VERSO

assumido a Devedora/Fiduciante, aliena à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo no 1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária da adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06 de Maio de 2020.- SELO: EDKC21426MP.- Aux. R.E.

Av.04 – Prot. 171.288 em 30/09/2021 – Por petição firmada em 31/08/2021, procedo a averbação de **HABITE-SE** parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AGUAS DE GUANABARA, **compreendendo a unidade de fração que corresponderá ao apt. 504 bloco 22**, em conformidade com a carta de habite-se nº 0100/MFO/2021, expedida pela P.M.S.G. em 15/06/2021, processo nº 47692/2017, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo – Carlos Alberto de Oliveira – Mat. 124765. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$24,34, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 12,16, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,86 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 16 de novembro de 2021. SELO: EDZB23483HUQAux. R.E.

Av.05 – Prot. 196.179 em 15/04/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGC/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores MARIO SERGIO GUILHERME DA SILVA e ALINE REGINA GUEDES DE ALMEIDA, qualificados anteriormente, realizada no dia 16/05/2025 e 07/06/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **239972 e 239978**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 16/05/2025 e 07/06/2025. 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 dos devedores ora mencionados, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 18/06/2025, 20/06/2025 e 23/06/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 685000, 685001 e 685002, edição/ano: 1635/2025, 1636/2025 e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3KNP-HHRZF-ZR6QQ-T6554>



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: 089649.2.0075021-45

CNM: 089649.2.0075021-45



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

**REGISTRO GERAL**  
MATRÍCULA ELETRÔNICA  
LIVRO 2

MATRÍCULA	FICHA
<b>75.021</b>	<b>03</b>

1637/2025, no endereço: [www.registroimobiliario.org.br](http://www.registroimobiliario.org.br). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 14/07/2025. SELO: EEYV 03384 GXB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 198709 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 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 MARIO SERGIO GUILHERME DA SILVA e s/m ALINE REGINA GUEDES DE ALMEIDA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.05**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **3947/2025**, no valor de **R\$ 2.849,57** em 26/08/2025 (base de cálculo R\$ 140.006,30). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 08/09/2025. SELO: EEZS 43750 ATV. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.7 - Prot. 198709 em 03/09/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.06** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 08/09/2025. SELO: EEZS 43751 DAX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3KNP-HHRZF-ZR6QQ-T6554>



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@saogoncalo3oficio.com.br

Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

CNM: 089649.2.0075021-45

## 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 [registrodeimoveis.org.br](http://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
<b>Total:</b>	<b>R\$154,99</b>
Selo usado:	EEZS 43752 JOI



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V3KNP-HHRZF-ZR6QQ-T6554>

