



## CERTIDÃO

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
<b>11.202</b>	<b>01</b>



### PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
REGISTRO DE IMÓVEIS 4ª CIRCUNSCRIÇÃO  
CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO

**IMÓVEL:** Fração ideal de 0,01051 que corresponderá ao Apartamento nº 503, do bloco 01, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS IV", situado na Avenida José Mendonça de Campos, Lote A, onde existe o prédio nº 518, antiga Estrada do Colubandê, originária da anexação dos lotes 06 (prédio 518), 07, e 08, do Sítio dos Bambus, Colubandê, em zona urbana do 1º Distrito deste Município, que no seu todo mede: 45,00m de frente para Avenida José Mendonça de Campos, antiga Estrada do Colubandê, 43,30m de fundos, confrontando com o lote 15, 70,00m do lado direito, confrontando com o prédio nº 520 e 75,00m do lado esquerdo em (2) dois alinhamentos: o 1º com 67,50m, confrontando com o lote 09 e o 2º com 7,50m, confrontando com o lote 15, com a área de 3.304,60m<sup>2</sup>.  
**PROPRIETÁRIO(S):** ESSENCIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 09.439.204/0001-06, com sede na Rua Eduardo Vieira de Souza, nº 48, loja 204, Centro, nesta Cidade **REGISTRO ANTERIOR:** L.º 02, Matrícula nº 6188, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, anexo destas Notas. São Gonçalo, 22 de agosto de 2014. O Oficial Debaiana

R:01- COMPRA E VENDA- Prot. 23.203- Por Instrumento Particular datado de 18 de agosto de 2014, com força de escritura pública, que fica arquivado, **ANDRE MATEUS GUERRA DA CONCEIÇÃO**, brasileiro, nascida em 08.03.1982, propriet estabel prest serviço, portador da CNH nº 01309304940, expedida pelo DETRAN/RJ em 30.09.2010 e do CPF nº 092.913.567-94, casada no regime da comunhão parcial de bens, com **LIDIA MORAIS DA PENHA GUERRA**, brasileira, nascido em 18.08.1981, do lar, portadora da CNH nº 03602888054, expedida pela DETRAN/RJ em 06.11.2012 e do CPF nº 098.569.087-95, residentes e domiciliados na Rua Expedicionário Jorge da Costa Lima, nº 302, Centro de São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo valor de R\$ 212.000,00, sendo a quantia satisfeita da seguinte forma: R\$ 21.200,00, através de recursos próprios e R\$ 190.800,00, através de financiamento, garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília- DF, sendo o valor da compra da fração de R\$ 8.092,70, adquiriu da Essencial Empreendimentos e Participações Ltda, antes qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. O **ITBI** foi pago casas lotéricas nº 19.23780-5 vinculada a agência nº 0889, em 22.08.2014, no valor de R\$ 188,21, conforme Guia nº 4495/2014 que fica arquivada. São Gonçalo, 22 de agosto de 2014. Eu Debaiana Escrevente, digitei. E, eu Debaiana O Oficial, assino.

**Selo eletrônico nº EALN 66770 FLY. Consulta em [www3.tjrj.jus.br/sitepublico](http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico).**





## CERTIDÃO

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
<b>11.202</b>	<b>01v</b>

R:02- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**- Pelo mesmo instrumento constante do R:01, **ANDRE MATEUS GUERRA DA CONCEIÇÃO**, e s/m **LIDIA MORAIS DA PENHA GUERRA**, supra qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **Caixa Econômica Federal- CEF**, e com a Interveniência da Essencial Empreendimentos e Participações Ltda, antes qualificada, destinado ao pagamento da construção do imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 190.800,00, para pagamento no prazo de 420 meses, por meio de 420 encargos mensais e consecutivos de R\$ 1.926,99, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 8,7873% e efetiva de 9,1501%, calculados segundo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com a cláusula décima quarta, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 07.08.2014. Ficando estabelecido, para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 60 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 solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$ 212.460,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 22 de agosto de 2014. Eu, [assinatura] Escrevente, digitei. E, eu [assinatura] O Oficial, assino.

**Selo eletrônico nº EALN 66771 DYR. Consulta em [www3.tjrj.jus.br/sitepublico](http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico).**

Av. 03 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 24.918 de 27.05.2016 – Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de 05 de dezembro de 2015 de acordo com a Lei 4.591/64, o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS IV** tem registrada, nesta data, sua **Convenção de Condomínio sob o nº de ordem 165, do Livro 3- Auxiliar**. São Gonçalo, 04 de outubro de 2016. Eu, [assinatura], Luiz Henrique Viana Almeida, escrevente, digitei. E, eu [assinatura], Francisco Pereira Rufino Junior, substituto, assino.---\*---\*---\*---\*---

**Selo eletrônico nº EBSG 28799EUW. EMOLUMENTOS:** R\$89,23 + R\$ 4,46 (5%-FUNPERJ) + R\$ 4,46 (5%-FUNPERJ) + R\$13,28 (MÚTUA) + R\$ 26,23 (PRENOTAÇÃO) + R\$17,84 (20%-F.E.T.J) + R\$3,56 (4%-FURNAPEN) + R\$ 0,26 (ACOTERJ) + R\$1,78 (2%-P.M.C.M.C) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) = R\$134,87.\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---\*---

**AV - 4 - M - 11202 - INTIMAÇÃO:** Prenotação nº **34438**, aos **12/08/2025**. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF nº 618194/2025 de 12/08/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **ANDRE MATEUS GUERRA DA CONCEIÇÃO**, já qualificado, pelo fato de estar em local incerto, realizada nos dias 28/08/2025, 05/09/2025 e 10/09/2025, conforme as certidões de notificação, registro nº 241048 e 241049, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do

CONTINUA NA FOLHA 2

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RDWR4-U75V4-WBWB4-ZZ67Q>



## CERTIDÃO

CNM:090779.2.0011202-41

CARTÓRIO



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**4º CIRCUNSCRIÇÃO**

**REGISTRO GERAL**  
**LIVRO 2**  
**MATRÍCULA ELETRÔNICA**

MATRÍCULA	FICHA
<b>11.202</b>	<b>02</b>

1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 05/09/2025 e 10/09/2025, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 16/09/2025, 17/09/2025 e 18/09/2025, 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. Averbação concluída aos 13/10/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFAD 50390 MXI**. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334 - - - - -

**AV - 5 - M - 11202 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Prenotação nº **35020**, aos **03/02/2026**. Pelo requerimento de 02/02/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 235.457,41**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 235.457,40**, guia nº **821/2026**. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBO 45414 MOO**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759 - - - - -

**AV - 6 - M - 11202 - BAIXA DE ALIENAÇÃO:** Prenotação nº **35020**, aos **03/02/2026**. Por requerimento datado de 02/02/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do **R-02**, desta matrícula, contraída por **ANDRE MATEUS GUERRA DA CONCEIÇÃO**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 12/02/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBO 45415 GSS**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RDWR4-U75V4-WBWB4-ZZ67Q>

