



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74311 / CNM: 089649.2.0074311-41 / Recibo: 132193 / Data da Certidão: 25/10/2024.

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, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUT 87763 BDY

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANF77-SUUBC-YBUU7-KYHF7>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74311 / CNM: 089649.2.0074311-41 / Recibo: 132193 / Data da Certidão: 25/10/2024.



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



CNM: 089649.2.0074311-41

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.311

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal 0,001975431, que corresponderá ao Aptº 203 - Bloco 20, do prédio a ser construído sobre o nº530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 43,59**. O empreendimento contará ainda como 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 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANF77-SUUBC-YBUU7-KYHF7>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas



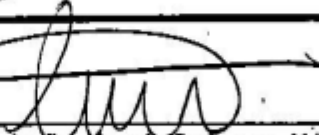

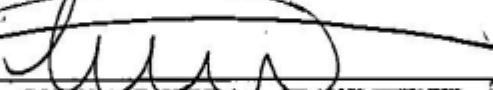
Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74311 / CNM: 089649.2.0074311-41 / Recibo: 132193 / Data da Certidão: 25/10/2024.

		CNM: 089649.2.0074311-41					
REGISTRO GERAL							
<table border="1"> <tr><td>MATRÍCULA</td></tr> <tr><td>74.311</td></tr> </table>	MATRÍCULA	74.311	<table border="1"> <tr><td>FICHA</td></tr> <tr><td>01</td></tr> <tr><td>VERSO</td></tr> </table>	FICHA	01	VERSO	
MATRÍCULA							
74.311							
FICHA							
01							
VERSO							
<p>nº67.166. São Gonçalo, 25 de novembro de 2019. Aux.  R.E. </p>							
<p>Av.01 - Prot. nº 162.987 em 14/11/2019 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 01/10/2019, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$21,64, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$10,82, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,33 à Lei 6.281/12. São Gonçalo, 25 de novembro de 2019. Aux.  R.E.  SELO: EDGF00008OYG</p>							
<p>R.02 - Prot. 162.987 em 14/11/2019 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. ADQUIRENTE: JÉSIO ALAN DIAS MACHADO, brasileiro, nascido em 05/03/1981, vendedor, portador da ident. nº 122715733, expedida pelo SECC/RJ em 05/03/2015 e CPF 083.594.257-01, solteiro, residente e domiciliado na Rua Nova Aurora, 221, Paraíso, São Gonçalo/RJ. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular datado em 01/10/2019 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 utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), 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\$146.000,00. Satisfeito da seguinte forma: R\$104.918,19, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$19.012,68, refere-se aos recursos próprios; R\$15.973,13, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$6.096,00 valor do desconto concedido pelo FGTS. OBS: O ITBI - Foi pago no Bradesco S/A em 25/10/2019 no valor de R\$465,33, através da guia 4276/2019. BIB e Consulta de informação nº0174219112125701 e CNIB - Código: ddc5.d370.1675.f214.2866.e03e.f302.3949.aed2.9169, consultados em 21/11/2019. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25</p>							

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANF77-SUUBC-YBUU7-KYHF7>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas




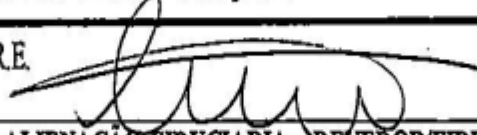

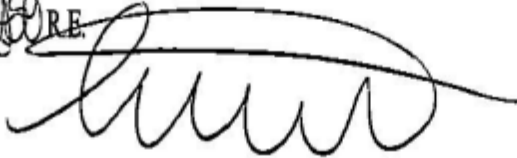
Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74311 / CNM: 089649.2.0074311-41 / Recibo: 132193 / Data da Certidão: 25/10/2024.

 <p>ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SÃO GONÇALO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª CIRCUNSCRIÇÃO</p>	 <p>Cartório 3º Ofício de São Gonçalo RJ Expediente M. Cunha Tabelião Oficial 2701-2326 2501-0293</p>	<p>CNM: 089649.2.0074311-41</p>			
		<p>REGISTRO GERAL</p> <table border="1"> <tr> <td>MATRÍCULA</td> <td>FICHA</td> </tr> <tr> <td>74.311</td> <td>02</td> </tr> </table>		MATRÍCULA	FICHA
MATRÍCULA	FICHA				
74.311	02				
<p>de novembro de 2019. Aux.  R.E. </p>		<p>SELO: EDGF0009WJV</p>			
<p>R.03 - Prot. 162.987 em 14/11/2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE: JÉSIO ALAN DIAS MACHADO, qualificado anteriormente. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída 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 ¾, inscrita no CNPJ 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, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. FORMA DO TÍTULO: Idem ao R.02. VALOR DO MUTUO: R\$104.918,19. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 360. Construção: 26/07/2021. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 5,00 e Efetiva: 5,1161; Encargos no período de amortização: Prestação Mensal Inicial (a + j): R\$563,22 + Taxa de Administração: R\$0,00 + Seguro: R\$25,81 = Total: R\$589,03. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 04/11/2019. 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\$146.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido o Devedor/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. <u>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.</u> O presente registro trata-se da 1ª aquisição do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25 de novembro 2019. Aux.  R.E. </p>					
		<p>SELO: EDGF00010QAT</p>			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANF77-SUUBC-YBUU7-KYHF7>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74311 / CNM: 089649.2.0074311-41 / Recibo: 132193 / Data da Certidão: 25/10/2024.

CNM: 089649.2.0074311-41



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.311

FICHA

02

VERSO

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. 203 bloco 20, 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: EDZB23379BQG.- Aux. R.E.

Av.05 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 187.587 de 28/03/2024 - Em atenção ao art. 1.007 §1º do C/NCG/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se os resultados das diligências feita ao devedor **JESIO ALAN DIAS MACHADO**, qualificado anteriormente, realizada no dia 27/05/2024, conforme a certidão de notificação, registros nº 235425, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 27/05/2024, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de setembro de 2024. Eu, Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUT87445ZJUJ.

Av.06 – Prot. 191.408 em 03/09/2024 – Na conformidade do documento datado de 21/08/2024, firmado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** – Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, tendo em vista que **JESIO ALAN DIAS MACHADO**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos". pago na CEF. através da Guia nº 4815/2024. no valor de R\$3.079.53(base de cálculo R\$

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANF77-SUUBC-YBUU7-KYHF7



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Ivy Helene Lima Pagliuso

Oficial de Registro e Tabeliã de Notas

Estrada Raul Veiga, 351 - Alcântara - Loja 26 e 27, Alcântara, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 74311 / CNM: 089649.2.0074311-41 / Recibo: 132193 / Data da Certidão: 25/10/2024.



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

CNM: 089649.2.0074311-41

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

74.311

FICHA

03

161.607,63). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de setembro de 2024. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUT87446TKQ.....

Av.07 – Prot. 191.408 em 03/09/2024 – De acordo com termo de quitação assinado pelo representante legal do credor em 21/08/2024, procedo a averbação da **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto do R.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de setembro de 2024. Eu, [assinatura], Felipe Ferreira Melillo Cury, escrevente, mat. 94/25128, digitei. E eu, [assinatura], Ivy Helene Lima Pagliuso, Tabeliã, mat. 90/3079, assino. SELO: EEUT87447KQP.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ANF77-SUUBC-YBUU7-KYHF7>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado