



Valide aqui este documento

**CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO**  
 TABELIÃO 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: 089649.2.0083461-42

CNM: 089649.2.0083461-42



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

**REGISTRO GERAL**  
 MATRÍCULA ELETRÔNICA  
 LIVRO 2

MATRÍCULA	FICHA
<b>83.461</b>	<b>01</b>

**IMÓVEL:** Fração ideal 0,004546313, que corresponderá ao Aptº202 - Bloco 08, do prédio a ser construído sob a área 03-A da Rua Felipe Mascarenhas, empreendimento que será denominado CONDOMÍNIO BOSQUE DAS AMENDOEIRAS, inscrição municipal nº 851101000. Com direito exclusivo da Vaga: 64. **Tipo:** Vaga permeável. **Posição:** Descoberta Livre. **AS VAGAS DE MOTOS** - são destinadas ao uso comum de todas as unidades autônomas, no lugar denominado Bichinho (Pachecos), em zona urbana no 2º Distrito deste Município, resultante da anexação dos lotes 3, 4 e 5, a qual passa a medir: 103,90m de frente, em dois alinhamentos, o primeiro com 42,60m, e o segundo com 61,30m, nesses alinhamentos confrontando com a rua Felipe Mascarenhas e mais 13,96m, em curva de concordância com a rua Nazário Machado; aos fundos com 46,00m, confrontando com o lote 06, no lado direito com 111,00m, confrontando com a rua Nazário Machado, no lado esquerdo com 94,00m, confrontando com o lote 2, perfazendo uma área de 7.972,02m². **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:** MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA, empresa sediada no município do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Victor Civita, 66, Bloco 1, Sala 403, Bairro Jacarepaguá, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.692.778/0001-20. **Registro Anterior:** Lvº2, matrícula nº15.700. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, .

Av. 01 - Prot. nº 196.782 em 23/05/2025 - **AVERBAÇÃO DE OBRA PROJETADA** - Procedê-se à presente averbação, nos termos do art. 1.348 § 2º, do Código de Normas da CGJ/RJ, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. **Custas na forma da lei.** São Gonçalo, 02 de junho de 2025. SELO:EEXZ 94747 NSQ. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, .

Av.02 - Prot. nº 196.782 em 23/05/2025 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** - Procedê-se a presente averbação para constar que a presente matrícula submete-se ao regime de afetação patrimonial, instituído pelo artigo 31-A da Lei nº 4.591/64, conforme av.30 na matrícula anterior nº 15.700. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. SELO:EEXZ 94748 RQP. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, .

Av. 03 - Prot. nº 196.782 em 23/05/2025 - **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Procedê-se à presente averbação nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$11.202.597,45, conforme o R.34 da matrícula nº 15.700. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. SELO:EEXZ 94749 GHU. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, .

Av.04- Prot. nº 196.782 em 23/05/2025 - Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 29/04/2025, citado no parágrafo primeiro (1.5), procedo a averbação da **baixa e cancelamento da HIPOTECA, objeto do**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA55N-TFRGZ-RU5U5-T255X>

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: 089649.2.0083461-42

CNM: 089649.2.0083461-42



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

**REGISTRO GERAL**  
MATRÍCULA ELETRÔNICA  
LIVRO 2

MATRÍCULA  
**83.461**

FICHA  
**01-V**

**Av. 03.** Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. SELO:EEZX 94750 XUL. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . - - - - -

R.05 - Prot. nº 196.782 em 23/05/2025 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA**, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE: WELLINGTON BATISTA SANT ANA**, nacionalidade brasileira, nascido em 03/01/1993, mecânico, filho de LUZIMAR DA CUNHA BATISTA e CELMY DA SILVA SANT ANA, e-mail: WELLINGTON.WBS.BATISTA.SANTANA@GMAIL.COM, portadora de Carteira de Identidade nº 264323239, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/04/2022 e do CPF: 160.012.197-70, solteiro, declarando não viver em união estável, residente e domiciliado na Rua Um, bairro Ari em Rio de Janeiro/RJ. **INCORPORADORA: MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA**, qualificada anteriormente. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 29/04/2025 de Compra e Venda de terreno e Mútuo para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, fiança e Outras Obrigações - Programa casa verde e amarela, 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 CONTRATO: R\$209.000,00.** - Satisfeito da seguinte forma: R\$151.920,00 refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$54.417,00 refere-se aos recursos próprios; R\$221,00 refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$2.442,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS/União. - OBS: O ITBI - Foi pago no Banco Itaú em 26/05/2025, no valor de R\$ 4.229,44 através da guia 2139/2025. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. SELO:EEZX 94751 UWE. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . - - - - -

R.06 - Prot. nº 196.782 em 23/05/2025 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE: WELLINGTON BATISTA SANT ANA**, qualificado(a) 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. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: MRV MRL RJ E GRANDE RIO INCORPORACOES LTDA**, qualificada anteriormente. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.05. **VALOR DO MUTUO: R\$151.920,00.** Sistema de Amortização: TABELA PRICE. Amortização: 420. Taxa Contratada - Nominal % (a.a): 5,5000 - Efetiva % (a.a): 5,6407 - Nominal % (a.m): 0.4583 - Efetiva % (a.m): 0.4583. Encargo inicial: Prestação (a + j) R\$815,83 + Prêmios de Seguros: R\$30,98 + Taxa de administração: R\$25,00 = Total: R\$871,81. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 02/06/2025. 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\$ 205.400,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a 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. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. SELO:EEZX 94752 CTC. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . - - - - -

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Procede-se a presente remissão para constar que a Convenção de Condomínio do empreendimento imobiliário objeto desta matrícula encontra-se registrada sob o nº 581, na Ficha 01, do Livro 03 - Registro Auxiliar, em 26/03/2025. São Gonçalo, 02 de junho de 2025. Assinado digitalmente por IVY HELENE LIMA PAGLIUSO, OFICIAL, . - - - - -

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.br/docs/NA55N-TFRGZ-RU5U5-T255X>



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: 089649.2.0083461-42

CNM: 089649.2.0083461-42



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

**REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA ELETRÔNICA  
LIVRO 2**

MATRÍCULA  
**83.461**

FICHA  
**02**

Av.08 - **EX - OFÍCIO**: Faço constar a correta ordem dos atos objeto desta matrícula, a saber: Av.01, Av.02, Av.03, Av.04, R.05, R.06 e Av.07, respectivamente. São Gonçalo, 13/02/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.

Av.09 - Prot. 200425 em 08/12/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **WELLINGTON BATISTA SANT ANA**, qualificado anteriormente, realizada no dia 09/12/2025 e no dia 18/12/2025, conforme a certidão de notificação, registro nºs **241985 e 1039154**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 09/12/2025 e pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, em 18/12/2025. Dado o insucesso em se proceder à 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 do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 21/01/2026, 22/01/2026 e 23/01/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 864406, 864407 e 864408, edição/ano: 1786/2026, 1787/2026 e 1788/2026, no endereço: [www.registroimobiliario.org.br](http://www.registroimobiliario.org.br). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/02/2026. SELO: EFBI 39070 APV. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - -

Av.10 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP/INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: Endereço: **Rua Felipe Mascarenhas, Bloco 08, Apt 202, Sao Gonçalo, Rj, CEP: 24732-035**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 13/02/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.11 - Prot. 202.084 em 12/03/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 11/03/2026, 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 o fiduciante **WELLINGTON BATISTA SANT ANA**, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.09**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **1314/2026**, no valor de **R\$ 4.217,92** em 09/03/2026 (base de cálculo R\$ 208.297,47). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/04/2026. SELO: EFCP 18223 JRS. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.12 - Prot. 202.084 em 12/03/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.11** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.06** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/04/2026. SELO: EFCP 18224 EVD. Assinado digitalmente por

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA55N-TFRGZ-RU5U5-T255X>



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: 089649.2.0083461-42

CNM: 089649.2.0083461-42



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

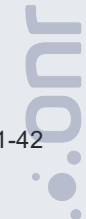
**REGISTRO GERAL**  
MATRÍCULA ELETRÔNICA  
LIVRO 2

MATRÍCULA  
**83.461**

FICHA  
**02-V**

RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA55N-TFRGZ-RU5U5-T255X>



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: 089649.2.0083461-42

## 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](http://registrodeimoveis.org.br). São Gonçalo 24/04/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
8,5% Fundperj:	R\$10,54
8,5% Funperj:	R\$10,54
4% Funapen:	R\$7,44
2% RESSAG:	R\$2,48
1% Funpgalerj:	R\$1,24
1% Funpgt:	R\$1,24
1% Fundac:	R\$1,24
<b>Total:</b>	<b>R\$193,21</b>
Selo usado:	EFCP 18225 CGO



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NA55N-TFRGZ-RU5U5-T255X>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

