



Valide aqui este documento



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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
61.357	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 39 casa 03 na Rua Fernando Magalhães, situado no loteamento denominado JARDIM SÃO PEDRO, no 3º Distrito deste Município, em zona urbana, inscrição municipal nº 354018-003, com a fração ideal de fração ideal de 40,30/360,00 avos, medindo: 4,05m de frente para a servidão de uso comum a todas as unidades, que por sua vez da acesso a Rua Fernando Magalhães; 4,05m nos fundos, confrontando com parte do lote nº 20, 9,95m do lado direito, confrontando com a fração do prédio nº 39 casa 04 e 9,95m do lado esquerdo, confrontando com a fração do prédio nº 39-casa 02. **Servidão de Uso Comum** – com a fração ideal de 61,50/360,00 avos a qual mede: 2,05m de frente para-a Rua Fernando Magalhães; 2,05m nos fundos, confrontando com parte do lote nº 18; 30,00m do lado direito, confrontando com o lote nº 22e 30,00m do lado esquerdo, confrontando com a vaga de garagem nº 01, pertencente ao prédio n. 39. casa base e com a fração dos prédios nº 39. casa base, 39. casas 01, 02, 03, 04 e 05. Edificado no lote 21 da quadra 03. **PROPRIETÁRIO:** HENRIQUE DE JESUS VIANA, brasileiro, autônomo, solteiro, portador da carteira de habilitação nº 00419891309, expedida pelo DETRAN/RJ em 16/07/2010, contendo nela a identidade nº 11632872-5 do IFP/RJ e o CPF nº 084.875.857-95, residente e domiciliado na Rua Valente do Couto nº 197 em Jardim Alcântara em São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 44.231. Prot.134.874 de 07/04/2015. São Gonçalo, 08 de abril de 2015. Aux. *[Handwritten signature]* O Of.

R.01 – Prot.136.639 em 21/07/2015 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** HENRIQUE DE JESUS VIANA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTES:** LUIS FILIPE IBRAIM MARIANO, brasileiro, nascido em 28/08/1992, separador, portador da identidade nº 283167872, expedida por DETRAN/RJ em 09/08/2010 e do CPF nº 158.476.577-14, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jose Rodrigues Arraiol, 23, Cs 03, Pacheco, São Gonçalo/RJ; e WILSON DE CASTRO SANT'ANNA, brasileiro, nascido em 12/05/1973; aposentado, portador da identidade nº 0104860648, expedida por

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTKN-9PUL2-TFTEE-PJZX7>



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: 089649.2.0061357-06



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
61.357	01
	VERSO

DETRAN/RJ em 02/02/2001 e do CPF nº090.641.447-45, solteiro, residente e domiciliado na Rua Josefina de Almeida, 142, Cs 42, Barracao, São Gonçalo/RJ.- **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de 29/06/2015, de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/ Programa Minha Casa, Minha Vida – CCFGTS/PMCMV- SFH, com caráter de Escritura pública, na forma do § 5º do art.61 da Lei no.4.380 de 21/08/1964, e na forma da Lei 11977/09.- **VALOR DO CONTRATO:** R\$134.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$102.994,61 Financiamento concedido pela CAIXA; R\$14.238,00 Desconto Concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$16.767,39 Recursos próprios; R\$0,00 Recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI - No valor de R\$2.708,08 pago em 14/07/2015 na CEF, através da guia nº3110/2015.- BIB e consulta de informação nº0174215080452543 e 174215080458790; e CNIB Código: 13f5.a22c.588f.fa24.f167.0ee3.6f4c.cb2c.98c6.35fd, consultadas em 04/08/2015.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 31 de agosto de 2015.- Aux. *Opelius O Of.*

SELO:EBC001112ACN.-

R.02 – Prot.136.639 em 21/07/2015 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA – DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S):** LUIS FILIPE IBRAIM MARIANO; e WILSON DE CASTRO SANT'ANNA, qualificados anteriormente.- **CREDORES FIDUCIARIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, 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 nº00.360.305/0001-04.- **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01.- **VALOR DO MUTUO:** R\$102.994,61. Sistema de Amortização: Tabela PRICE – Prazos em meses de Amortização: 360. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 29/07/2015. Taxa Anual de Juros (%): Taxa Juros sem Desconto: Nominal: 7.16 – Efetiva: 7.3997. Taxa de Juros com Desconto: Nominal: 5.00 – Efetiva: 5.1162. Recutor 3,5% FGTS: Nominal: 4.50 – Efetiva: 4.5940. Taxa de Juros Contratada: Nominal: 4.5000 – Efetiva: 4.5939. Encargo Inicial: Prestação (a + j): R\$521,85 + Taxa de Administração: R\$0,00 + FGHab: R\$13,05 = Total: R\$534,90.- 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTKN-9PUL2-TFTEE-PJZX7>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



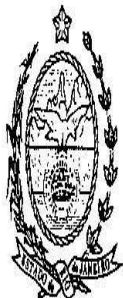


Valide aqui este documento

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: 089649.2.0061357-06



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
61.357	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

expresso em moeda corrente nacional. Valor da garantia R\$134.000,00. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, 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 nº1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986.- O presente registro trata-se de 1ª aquisição do adquirente.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 31 de agosto de 2015.- Aux. *Jopaleus* O Of. SELO:EBC001113HEC.-

148.142 - 24/05/17 -> INTIMAÇÃO

Av.03 - Prot. 195.338 em 25/02/2025 - INTIMAÇÃO - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores LUIS FELIPE IBRAIM MARIANO E WILSON DE CASTRO SANT ANNA, qualificados anteriormente, realizada no dia 20/03/2025, conforme as certidões de notificação, registro nº **239416 e 239418**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 20/03/2025. 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 do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 20/05/2025, 21/05/2025 e 22/05/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 659480, 659481 e 659482, edição/ano: 1614/2025, 1615/2025 e 1616/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/TMTKN-9PUL2-TFTEE-PJZX7>



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: 089649.2.0061357-06

CNM: 089649.2.0061357-06



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA 61.357 FICHA 02-V

12/06/2025. SELO: EEXZ 95681 REG. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 - Prot. 197854 em 22/07/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 21/07/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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 LUIS FELIPE IBRAIM MARIANO e WILSON DE CASTRO SANT' ANNA, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados 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 **3368/2025**, no valor de **R\$2.978,65** em 18/07/2025 (base de cálculo R\$146.460,37). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/08/2025. SELO: EEYV 05518 QAX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 197854 em 22/07/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 01/08/2025. SELO: EEYV 05519 BFI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTKN-9PUL2-TFTEE-PJZX7>



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: 089649.2.0061357-06

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 01/08/2025. 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:	EEYV 05520 AFK



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TMTKN-9PUL2-TFTEE-PJZX7>