



Valide aqui este documento



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



CNM: 089649.2.0052280-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
52.280	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Unidade designada pela fração do apartamento 303 do Bloco 03 da Rua 15 de Novembro nº 220, situado no Condomínio Residencial Arsenal Life II, com sua respectiva fração ideal de 0,002003, da Área "J", situada na Rua 15 de Novembro, no loteamento denominado "BAIRRO SÃO JOSÉ", em zona urbana do 2º Distrito deste Município – SG, resultante da anexação dos lotes de terreno n.ºs 06 à 19 da quadra A, 01 à 05 da quadra D e 01 à 08 da quadra H, que passa a medir: 149,00m de frente, confrontando com a Rua 15 de Novembro; aos fundos com 294,39m confrontando com o Condomínio Residencial Verde Vale; no lado direito com 36,98m confrontando com o terreno de outro proprietário; no lado esquerdo com 380,34m, em 6 alinhamentos, o 1º com 6,00m, o 2º com 13,51m, o 3º com 50,00m, o 4º com 77,83m, o 5º com 50,00m e o 6º com 183,00m, nos alinhamentos 1º, 2º e 3º confrontando com a Rua 15 de Novembro, no 4º alinhamento confrontando com a Travessa Eila, no 5º alinhamento confrontando com a Rua Santa Fé e no 6º alinhamento confrontando com a Rua José Gomes Amado; perfazendo uma área total de 22.507,90m². **PROPRIETÁRIA:** CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Rua Timbiras, 2.683, loja 4, bairro de Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 71.476.527/0001-35. Com Hipoteca em favor do HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo, pessoa jurídica de direito privado, por sua Carteira de Crédito Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 01.701.201/0001-89, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, devidamente registrada no R.03 da Matrícula nº 49.214, em 09/06/2008. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº2 Matrícula no.49.214. São Gonçalo, 11 de junho de 2010. Aux.

Av.01 – Prot. 108.319 em 13/05/2010 – Por petição firmada em 01/09/2009, pela proprietária, procedo a averbação da construção do imóvel n.º 220 Bloco 03 aptº 303 da Rua 15 de Novembro, averbado na PMSG, pelo processo 8166/07 em 12/08/2009, com a área de construção de 47,34m², inscrição municipal n.º 166543-000. Certidão Comprobatória n.º 044/10 de 09/03/2010. CND/INSS n.º 553782010-11001013 de 19/04/2010. Obs.: Custas recolhidas no Banco Itáú, ag 6078, no valor de R\$16,87, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 8,42, relativo as Leis 4664/05 e 111/06. São Gonçalo, 11 de junho de 2010. Aux. O Of.

EX-OFFICIO: Faço constar no Av.01 objeto desta matrícula o habite-se, processo no.24044/2009 de acordo com certidão expedida pela PMSG em 12/08/2009.- São Gonçalo, 11 de junho de 2010. O Of.

(Vide Verso)

CRJ-1 ato
RPPS3052 YCV

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7YTYH-DVLZ2-CUWHL



Valide aqui este documento



CNM: 089649.2.0052280-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
52.280	01
	VERSO

Av.02 – Prot. 113.223 em 02/05/2011 – Por petição firmada em 07/01/2011, pela credora, procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca, objeto desta matrícula, oriunda da matrícula nº 49.214 R.03. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados.- Obs): Custas recolhidas no Banco Itaú, ag 6078, no valor de R\$16,40, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 8,20, relativo as Leis 4664/05 e 111/06.- São Gonçalo, 11 de maio de 2011. Esd. *Wagner Of.*

R.03 - Prot.118.147 em 19/04/2012 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE**: CONSTRUTORA TENDA S/A, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE**: BRUNO BAIA CORREIA, brasileiro, solteiro, nascido em 09/05/1984, encarregado de pista, portador da carteira de identidade nº 13404254, expedida por SSP/MG em 29/01/2001 e do CPF nº 104.060.067-09, residente e domiciliado em Rua Gen Nolsat de Andrade, lote 13 Qd. 4, Arsenal, em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular datado em 27/12/2011 de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária Vinculada a Empreendimento – Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e do Programa Nacional de Habitação Popular Integrante do PMCMV, na forma da Lei nº 11.977 de 07/07/2009. **VALOR DO CONTRATO**: R\$ 91.127,70, satisfeito da seguinte forma: R\$ 25.000,00 Recursos Próprios; R\$ 0,00 Saldo da conta vinculada de FGTS (se houver); R\$ 23.000,00 Desconto concedido diretamente pelo FGTS (se for o caso); R\$ 43.127,70, Financiamento concedido pela CREDORA. OBS: ITBI - No valor de R\$ 455,64, pago no Banco Itaú, através da guia 203/2012. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de maio de 2012. Aux. *Wagner Of.*

R.04 - Prot.118.147 em 19/04/2012 - **A LIENACÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S)**: BRUNO BAIA CORREIA, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7YTYH-DVLZ2-CUWHL

CR-1 ato PREL7189 001
CR-1 ato RSX06715 LSF



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: 089649.2.0052280-77



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



CNM: 089649.2.0052280-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
52.280	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

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 nº.00.360.305/0001-04 **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.03. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 43.127,70. **Sistema de Amortização:** SAC – Sistema de Amortização Constante Novo – Prazos em meses de Amortização: 300, vencimento do 1º Encargo Mensal em 27/01/2012. Taxa de Juros Anual (%): Nominal 4,5000 – Efetiva 4,5941. Encargo Inicial: (A + J): R\$ 305,48 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + FG HAB: R\$ 6,22 = Total de R\$ 311,70. 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\$ 82.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, 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 no.1/92 de acordo com o Decreto Federal no. 93.240 de 09/09/1986.** - Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 16 de maio de 2012. - Aux. *JOSÉ O OF. - [assinatura]*

CR) 1 ato R\$ 91296716 HZU

Av.05 – Prot. 189.296 em 06/06/2024 – Por petição firmada em 27/05/2024, procedo a averbação de estado civil do proprietário para: Casado pelo regime da Separação obrigatória de Bens, conforme Artigo 1.641, com ANDREA LUCIA GOMES OLIVEIRA BAIA. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. **EMOLUMENTOS:** R\$144,77 + R\$28,95 (20% F.E.T.) + R\$7,23 (5%-FUNDPERJ) + R\$7,23 (5%-FUNPERJ) + R\$5,79 (4%-FUNARPEN) + R\$2,89 (2%-P.M.C.M.V) + R\$3,01 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$2,59 (SELO) = R\$202,46. Eu, *[assinatura]*, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu *[assinatura]*, Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. SELO: EETD42806RGF.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7YTYH-DVLZ2-CUWHL



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: 089649.2.0052280-77

CNM: 089649.2.0052280-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
52.280	02
	VERSO

Av.06 – Prot. 188.293 em 06/06/2024 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 20/05/2024, procedo a averbação da baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R.04. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios aqui apresentados. Eu, [assinatura], Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, [assinatura], Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. SELO: EETD42807LXX.

R.07 - Prot. 189.293 em 31/05/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** BRUNO BAIÁ CORREIA, antes qualificado, e s/m que neste ato comparece como interveniente anuente com ANDREA LUCIA GOMES OLIVEIRA BAIÁ, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 16/06/1985, auxiliar geral, filho de: Josefa Lucia Gomes de Oliveira e Asplenio Pedro de Oliveira, e-mail: andreabaia16@gmail.com, portador(a) de CNH nº 06664393700, expedida por DETRAN/MG em 05/04/2021 e do CPF 113.291.527-94. **ADQUIRENTE:** LUCAS FORTE PASSOS, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 03/05/2000, mecânico, filho de: Monica de Cassia Pinho Forte e Adriano Clemente Passos, e-mail: thedreams@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 340302256, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 03/10/2018 e do CPF 012.417.967-34, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Amorim Do Vale, 5, Qd38 Lt19, Monjolos em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 20/05/2024 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - no Sistema Financeiro de Habitação - Programa minha casa, minha vida, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS e Opção pela cessão de direitos creditórios do FGTS futuro - com caráter de Escritura Pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei no.4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei no5.049 de 29.06.1966.- **VALOR DO CONTRATO:** R\$156.180,00, satisfeito da seguinte forma: R\$124.944,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$16.590,00, refere-se aos recursos próprios; R\$ 14.646,00 refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); e R\$ 0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI - Pago no valor de R\$ 3.170,98, através da guia 2488/2024.- BIB e consulta de informação nº0174224061829750;

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7YTYH-DVLZ2-CUWHL>



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: 089649.2.0052280-77



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

CNM: 089649.2.0052280-77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
52.280	03

0174224061816749; CNIB: 1b0b.f85d.e854.d4e1.6b5e.5189.4b20.c8b5.de77.536c, consultados em 18/06/2024. Custas na forma da Lei. Eu, [assinatura], Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, [assinatura], Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. SELO: EETD42808BSP.

R.08 - Prot. 189.293 em 06/06/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** LUCAS FORTE PASSOS, qualificado anteriormente. **CREADOR FIDUCIARIO:** 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. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.07. **VALOR DO MUTUO:** R\$124.944,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Carência: 0 meses. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 5.0000 – Efetiva % (a.a): 5.1162 - Nominal e Efetiva % (a.m): 0.4167. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 630,57 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$ 21,72 = Total: R\$ 652,29. – Vencimento do 1º Encargo Mensal em 25/06/2024. 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 Fiduciária R\$ 156.180,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contratado, 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. **OBS: Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal no.93.240 de 09/09/1986.** O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei. - Eu, [assinatura], Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, [assinatura], Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 18 de junho de 2024. SELO: EETD42809RCU.

Av.09 - Prot. 194.281 em 08/01/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7YTYH-DVLZ2-CUWHL>

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

CNM: 089649.2.0052280-77



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA 52.280 FICHA 03-V

devedor LUCAS FORTE PASSOS, qualificado anteriormente, realizada no dia 28/01/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 238999, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 28/01/2025. 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 26/02/2025, 27/02/2025 e 28/02/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 606164, 606165 e 606166, edição/ano: 1561/2025, 1562/2025 e 1563/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 24/03/2025. SELO: EEXE 23577 HEP. Ato assinado eletronicamente por Rodrigo Marins Bossan, Substituto, matrícula nº: 94/5845.-

Av.10 - Prot. 197214 em 17/06/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/06/2025, 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 o fiduciante LUCAS FORTE PASSOS, 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 **2609/2025**, no valor de **R \$3.203,02** em 11/06/2025 (base de cálculo R\$ 157.678,80). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20/06/2025. SELO: EYEM 18261 NUG. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.11 - Prot. 197214 em 17/06/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.10** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.08** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20/06/2025. SELO: EYEM 18262 ZFI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7TYH-DVLZ2-CUWHL



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: 089649.2.0052280-77

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 20/06/2025. 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:	EEYM 18263 PPQ



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2LQKQ-7YTYH-DVLZ2-CUWHL>