



Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

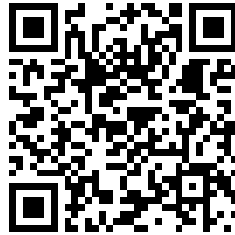
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 59478 / CNM: 093401.2.0059478-81 / Recibo: 193549 / Data da Certidão: 12/07/2024.

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 todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 12 de julho de 2024. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei e. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

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
EETI 18621 LUI

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANDERLEY MORAES LUZ - 12/07/2024 10:25

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7486ce10-9e7a-4e15-85e4-7789abb448c9

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 59478 / CNM: 093401.2.0059478-81 / Recibo: 193549 / Data da Certidão: 12/07/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.478

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

Imóvel: Rua Expedicionário Jorge da Costa Lima, nº 235 - aptº 101, zona urbana, 1º distrito deste município, inscrito na PMSG nº 850969007, com a área de 48,00m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,89/100 avos, com uma escada de acesso de uso comum aos imóveis nºs 235 aptº 101, 235 aptº 103, 235 aptº 105 e 235 aptº 107, que mede: 1,20m de frente para a servidão de uso comum a todas as unidades, que por sua vez dá acesso a Rua Expedicionário Jorge Costa Lima, 1,20m nos fundos, confrontando com a área de acesso aos aptºs 101, 103, 105 e 107, 1,50m pelo lado direito, confrontando com a servidão de uso comum a todas as unidades e 1,50m pelo lado esquerdo, confrontando com a servidão de uso comum a todas as unidades. PARTES DE USO COMUM – São partes de uso comum do condomínio, a servidão de uso comum a todas as unidades, que mede: 24,05m de largura de frente para a Rua Expedicionário Jorge Costa Lima, 7,80m de largura nos fundos, confrontando com os lotes 235-E e 235-F, 36,38m pelo lado direito em 03 alinhamentos, o 1º de 9,68m, o 2º de 7,89m e o 3º de 18,81m, confrontando o 1º alinhamento com o lote 235-M, o 2º alinhamento com o imóvel nº 235 casa 01 e o 3º alinhamento com os imóveis nºs 235 casa 01, 235 casa 03 e 235 casa 05 e 39,37m pelo lado esquerdo, em 03 alinhamentos, o 1º de 3,85m, o 2º de 7,89m e o 3º de 27,63m, confrontando no 1º alinhamento com o lote 235K, o 2º alinhamento com o imóvel nº 235 e o 3º alinhamento com os imóveis nºs 235, 235 casa 02, 235 casa 04, 235 casa 06, e com o lote 235-C. Cujo terreno designado como lote 235-J1, resultante da anexação dos lotes 235J e 235L, Bairro Jardim Alcântara, no seu todo mede: 24,00m de frente para a referida rua; 24,00m nos fundos confrontando com os lotes 235 F e 235 E, por 30,00m do lado direito confrontando com o lote 235 M, e do lado esquerdo 30,00m confrontando com os lotes 235 K e 235 C, com a área de 720,00m².- PROPRIETÁRIA: WELLU – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA., com sede na rua José Clemente 73 – sala 610 - Centro – nesta cidade, CNPJ 17.135.456/0001-61.- Registro Anterior: R:01 Matrícula 58.130, Livro 02, deste registro, São Gonçalo, 10 de junho de 2015.-

Eu _____ digitei, e eu, Oficial subscrevo

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente
Matrícula: 94/14000

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/0876
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

AV:01 – AVERBAÇÃO DE OFÍCIO – (correto nome da proprietária) - Procede-se a presente averbação de ofício, para que fique retificado na abertura da matrícula, o correto nome da proprietária como sendo: **WELLU- CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO IMOBILIARIA LTDA.-** São Gonçalo, 29 de maio de 2019.-

O Oficial _____

Francisco José Monteim
Escrivente Autorizado
Mat. 94/00878

Continua no verso

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por VANDERLEY MORAES LUZ - 12/07/2024 10:25

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 7486ce10-9e7a-4e15-85e4-7789abb448c9

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 59478 / CNM: 093401.2.0059478-81 / Recibo: 193549 / Data da Certidão: 12/07/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

59.478

FICHA

01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

R:02 - **COMPRA E VENDA** – Prot. 174.460 de 14.05.2020.- Por instrumento particular de 09.04.2020, com força de escritura pública, que fica arquivado, **DENIZE JUSTO VARGAS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 04/10/1978, enfermeiro e nutricionista, portador(a) de Carteira de Identidade nº 119566974, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 17/10/2019 e do CPF 079.448.557-05, divorciado(a), residente e domiciliado(a) em Av Joaquim De Oliveira, 99999, Lt445, Boa Vista em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 170.000,00, sendo pago da seguinte forma: R\$ 59.131,61, recursos próprios, **R\$ 6.095,39, recursos da conta vinculada do FGTS**, R\$ 4.773,00, desconto/subsidio concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 100.000,00, mediante financiamento, adquiriu de Wellu - Construções e Incorporação Imobiliária Eireli, inscrita no CNPJ 17.135.456/0001-61, situada em R Jose Clemente, 73, Sala 610, Centro em Niterói/RJ, (BIB nº 0174920052524506, gerado em 25.05.2020), o imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pela guia nº 1341/2020, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 170.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 29 de maio de 2020.- **SELO: EDKL00509JDS**.

Digitado por *Cátia Dias de Silva* O Autorizado

Cátia Dias de Silva
Escriturante
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escriturante Autorizado
Mat. 94/00878

R:03 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 174.460 de 14.05.2020.- Pelo mesmo instrumento acima, **DENIZE JUSTO VARGAS**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA.**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 100.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 577,00, (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização: PRICE, à taxa nominal de juros de 5,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 5,1161% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.05.2020.- Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação.- Que em virtude da garantia fiduciária, a devedora fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ela devedora 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 do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 208.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 29 de maio de 2020, **SELO: EDKL00510XTF**.

Digitado por *Cátia Dias de Silva* O Autorizado

Cátia Dias de Silva
Escriturante
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escriturante Autorizado
Mat. 94/00878

CONTINUA NA FICHA 02

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por VANDERLEY MORAES LUZ - 12/07/2024 10:25

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 59478 / CNM: 093401.2.0059478-81 / Recibo: 193549 / Data da Certidão: 12/07/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.478

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:04 - ADITAMENTO – Prot. 174.663, de 16.06.2020.- Por instrumento particular de 10.06.2020, denominado “Termo de Aditivo ao Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH”, que fica arquivado, entre partes: Credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Devedor: DENIZE JUSTO VARGAS, e como vendedor: WELLU - CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EIRELI, todos já qualificados, resolveram alterar o contrato, objeto desta matrícula, para fazer constar o número da conta de titularidade de WELLU CONSTRUÇOES E INCORPORACAO IMOBILIARIA EIRELI CPF/CNPJ: 17.135.456/0001-61 na CAIXA — Agência: 0811 Operação: 003 Conta: 2834-0.- As partes ratificam os demais termos, condições e cláusulas constantes do contrato anteriormente firmado, e pelo presente não modificados, ficando este fazendo parte integrante e complementar daquele, a fim de que, juntos produzam um só efeito.- Demais clausulas e condições no referido instrumento ora arquivado.- São Gonçalo, 26 de junho de 2020.- SELO: EDLC30754SEB.

Digitado por

Cátia Dória da Silva
Escriturante
Mat. 94.04991

O Autorizado

Francisco José Monteiro
Escriturante Autorizado
Mat. 94/00878

AV:05 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) – Prot. 184.438 de 14.10.2022 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 316407/2022 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 11.10.2022, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 229801, de 24.11.2022, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) DENIZE JUSTO VARGAS, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:03, desta matrícula, **restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA**.- São Gonçalo, 08 de maio de 2024. SELO: EESL73163OZU.-

Eu, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adriana Aquino L. Gonçalves
Escriturante
Mat. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

AV:06 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA – Prot. 184.438, de 14.10.2022 - Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Jornal “REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL”, em 11.03.2024, 12.03.2024 e 13.03.2024 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) DENIZE JUSTO VARGAS já qualificadas, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:03, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 08 de maio de 2024 SELO: EESL73164CXD.-

Eu, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adriana Aquino L. Gonçalves
Escriturante
Mat. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Este documento foi assinado digitalmente por VANDERLEY MORAES LUZ - 12/07/2024 10:25

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 59478 / CNM: 093401.2.0059478-81 / Recibo: 193549 / Data da Certidão: 12/07/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.478

FICHA
02

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:07 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Prot. 192.009 em 24.06.2024 - Por requerimento firmado em 20.06.2024, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 3075/2024, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **DENIZE JUSTO VARGAS**, já qualificado, para pagamento das prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:03 desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da **referida CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor: **RS 215.778,10**, BIB nº 01749 24.06.24.46.215 de 24.06.2024. São Gonçalo, 11 de julho de 2024. **SELO: EET118597ESR**

Eu Thayssa Silva Souza digitei, e eu, autorizado subscrevo

Thayssa Silva Souza
Auxiliar de Cartório
Matr. 94/24716
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/60878

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANDERLEY MORAES LUZ - 12/07/2024 10:25