



Valide aqui
este documento



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
76.249	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 300 Casa 03, na Rua Padre Prevot, com a inscrição municipal no. 371996004 e área construída de 42,42m², situado no loteamento denominado JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, 3º distrito deste município, em zona urbana, com a fração ideal de 59,50/456,40 avos, medindo do seu uso exclusivo: 4,25m de frente, que após o fracionamento passou a confrontar-se com a Rua Padre Prevot; 4,25m nos fundos, com o lote 29; por 14,00m do lado direito, com a fração do imóvel nº 300 casa 04 e 14,00m do lado esquerdo, com a fração do imóvel nº 300 casa 02. Edificado no lote de terreno nº 28 da quadra 69-A, que mede no seu todo: 14,00m de frente e fundos; por 32,60m de ambos os lados, com a área de 456,40m², confrontando-se na frente com a Rua Cardeal Arco Verde, nos fundos com o lote 27, do lado direito com o lote 27 e do lado esquerdo com o lote 29. **PROPRIETÁRIO:** VALMAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 31.027.046/0001-28, com sede na Rua Lameira Bittencourt, nº 81, lote 07 da quadra 01, Pacheco, São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lote 2, matrícula no. 711862. Prot.no.167.922.- São Gonçalo, 05 de Fevereiro de 2021.-----
 Aux. R.E.

R.01 - Prot.171/740 em 28/10/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** VALMAC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** RAFAEL ALVES DE SOUSA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/04/1986, filiação: Jose Zuza Alves e Raimunda Lima de Sousa, motorista de veículos de transporte de passageiros, portador(a) de CNH nº 04212911481, expedida por DETRAN/RJ em 27/03/2018 e do CPF 121.115.277-42, solteiro(a), não convive em união estável, não possui endereço eletrônico, residente e domiciliado(a) em Est. Covanca Da Conceicao, 1030, Sobrado Mutua em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 08/10/2021 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de crédito individual FGTS/ Programa Casa verde e amarela – SFH, com utilização

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8UPU-LUJW5-9YNRG-EUZRZ>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
76.249	01
	VERSO

do FGTS, 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 no.5.049 de 29.06.1966. - **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 168.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$121.566,90, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 34.235,47, refere-se aos recursos próprios; R\$ 9.662,63, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS. R\$ 2.535,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento). - OBS: ITBI - Pago em 26/10/21, no valor de R\$ 3.397,94, através da guia nº5134/2021. - BIB e consulta de informação nº017422111602004; CNIB nºbb72.1c25.3dc6.587d.c0cc.108e.21º9.1ef8.9ce6.591a, consultados em 16/11/2021. - Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 17 de novembro de 2021. SELO: EDZB23822YKC. Aux. R. E.

R.02 - Prot.169.740 em 28/10/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** RAFAEL ALVES DE SOUSA, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** CAIXA ECONÓMICA 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.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 121.566,90. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 360. Taxa de Juros % a.a - Sem Desconto: Nominal: 8.1600 e Efetiva: 8.4722. Com Desconto: Nominal: 7.0000, Efetiva: 7.2290. Redutor 0,5%: Nominal: 6.5000 e Efetiva: 6.6972. Taxa de Juros contratada: Nominal: 6.5000 a.a e Efetiva: 6.6971 a.a. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 768,38 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 + Seguros: R\$ 25,33 = Total: R\$ 818,71. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 08/11/2021. - 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\$ 166.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8UPU-LUJW5-9YNRG-EUZRZ>



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: 089649.2.0076249-47



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
76.249	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

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. Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 17 de novembro de 2021. - SELO: EDZB23823JMS. - Aux. R. E.

Av.3 - Prot. 193193 em 21/11/2024 - INTIMAÇÃO - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor RAFAEL ALVES DE SOUSA, qualificado anteriormente, realizada nos dias 10/11/2024, 23/01/2025 e 18/02/2025, conforme a certidão de notificação, registro n°s **238113, 238116, 238118 e 238128**, expedidas pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 10/11/2024, 23/01/2025 e 18/02/2025. 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 28/02/2025, 06/03/2025 e 07/03/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob n° 608022, 608023 e 608024, edição/ano: 1563/2025, 1564/2025 e 1565/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 31/03/2025. SELO: EEEXE 24577 XRB. Ato assinado eletronicamente por Rodrigo Marins Bossan, Substituto, matrícula n°: 94/5845.-

Av.4 - Prot. 198306 em 13/08/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Pelo

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8UPU-LUJW5-9YNRG-EUZRZ>

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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA 76.249 FICHA 02-V

requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 12/08/2025, 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 RAFAEL ALVES DE SOUSA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 **3668/2025**, no valor de **R\$3.526,87** em 08/08/2025 (base de cálculo R\$173.871,32). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 18/08/2025. SELO: EEEV 06000 JTH. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 198306 em 13/08/2025 - **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, 18/08/2025. SELO: EEEV 06001 UNX. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8UPU-LUJW5-9YNRG-EUZRZ>



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: 089649.2.0076249-47

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 registreimoveis.org.br. São Gonçalo 18/08/2025. 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 06002 EYZ



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R8UPU-LUJW5-9YNRG-EUZRZ>