



Valide aqui este documento



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CNM: 089649.2.0080287-58

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.287	01

IMÓVEL: nº 246 casa 11, na Rua Roseli do Nascimento, situado no loteamento denominado VILA NASCIMENTO, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 200056012, corresponde-lhe a fração ideal de: 27,40/400,00 avos, medindo do seu uso exclusivo: 3,31m de frente para a área de uso comum a todas as unidades, que por sua vez da acesso a Rua Roseli do Nascimento; 3,31m nos fundos, confrontando com o lote 22; 7,25m do lado direito, confrontando com o lote 05; 7,25m do lado esquerdo confrontando com o imóvel nº 246 casa 09. **AREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** - A área de uso comum a todas as unidades, mede 2,20m para a Rua Roseli do Nascimento, 1,50m de fundos, confrontando com o lote 05; 25,35m do lado direito, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 5,14m confrontando com a vaga de garagem nº03, o segundo alinhamento 0,35m confrontando com o imóvel nº246 casa base e o terceiro alinhamento 19,86m confrontando com os imóveis nº 246 casa base, casa 02, casa 04, casa 06, casa 08 e casa 10; e 25,35m do lado esquerdo, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 5,14m confrontando com a vaga de garagem nº04, o segundo alinhamento 0,35m confrontando com o imóvel nº246 casa 01, e o terceiro alinhamento 19,86m confrontando com os imóveis nº 246 casa 01, casa 03, casa 05, casa 07, casa 09 e casa 11. Edificado no lote 21 da quadra 06, que mede: 16,00m de frente, com a referida rua, 16,00m nos fundos, com o lote 05, 25,00m do lado direito, com o lote 20 e 25,00m do lado esquerdo, com o lote 22, com a área total de 400,00m². **Consta ainda uma Alienação Fiduciária em favor da HAWK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 41.575.962/0001-56, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, andar 3, Jardim Paulistano – São Paulo/SP. **PROPRIETÁRIO:** SPE RESIDENCIAL ROSELI DO NASCIMENTO LTDA, com seus atos constitutivos registrados na JUCERJA sob o nº NIRE 33.2.1284869-8, e inscrita no CNPJ sob o nº 52.233.149/0001-14, com sede na Rua Arlete Penedo Gomes, nº 423, bairro Ieda em São Gonçalo/RJ. **Registro Anterior:** Lo.2, matricula nº 54.919. prot. (185.273). São Gonçalo, 19 de dezembro de 2023. Esc. ~~R.E~~

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9M5CC-PCXK6-47PVZ-ZVNWC>



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

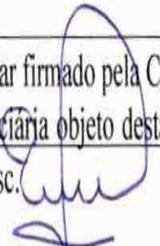
Tel.: (21) 2036-0962 / (21) 97736-2135

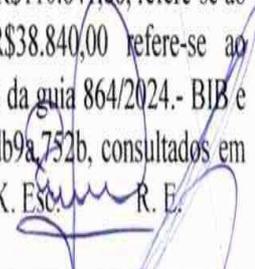
CNM: 089649.2.0080287-58

CNM: 089649.2.0080287-58

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.287	01
	VERSO

Av.01 - Prot. nº 187.045 em 07/03/2024 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 29/02/2024 em sua cláusula 2.2, procedo a averbação da baixa e cancelamento da Alienação fiduciária objeto desta matrícula. Obs.: Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20 de março de 2024. SELO: EEQO80785LHD.- Esc.  R.E.

R.02 - Prot.187.045 em 07/03/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** SPE RESIDENCIAL ROSELI DO NASCIMENTO LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** MAGNO CESAR PEDRO VIANA, nacionalidade brasileira, nascido em 29/05/1982, representante comercial, filho de: Marilza Silva Pedro e Fernando Cesar Vasconcelos Viana, portador da carteira de identidade nº 20476979-8, expedida por DETRAN/RJ em 29/01/2003, e do CPF 098.172.037-43, solteiro, residente e domiciliado na Rua Itaporé, It 3, qd 144, Vista Alegre em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 29/02/2024 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, Carta de Crédito Individual – CCFGTS, Programa-Minha casa, Minha Vida, 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\$170.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$110.841,88, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA; R\$20.318,12 refere-se aos recursos próprios; R\$38.840,00 refere-se ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União. OBS: ITBI Pago no valor de R\$3.447,38, através da guia 864/2024.- BIB e consulta de informação nº 0174224030821505. CNIB: 648c.00a6.437c.7d0f.8aea.ffd1.667ª.40b6.db9a.752b, consultados em 08/03/2024.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 20 de março de 2024. SELO: EEQO80786EYK. Esc.  R. E.

R.03 - Prot.187.045 em 07/03/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE:** MAGNO CESAR PEDRO VIANA, qualificado 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9M5CC-PCXK6-47PVZ-ZVNW>

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: 089649.2.0080287-58



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

CNM: 089649.2.0080287-58

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.287	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

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.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 110.841,88. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Taxa de Juros % a.a – Taxa de juros Contratada: Nominal: 5.0000 e Efetiva: 5.1161. Nominal e Efetiva: (a.m):0.4167. Encargo Mensal inicial - Taxa de Juros contratada, Prestação (a + j) R\$559,40 + Prêmios de Seguros: R\$40,59 + Taxa de administração: R\$0,00 = Total: R\$599,99. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 20/03/2024.- 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\$ 190.800,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ela assumida a Devedora/Fiduciante, aliena a 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(a) adquirente. Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 20 de março de 2024.SELO: EEQO80787PBE.
Esc. R. E.

Av.04 – Prot. 195.018 em 10/02/2025 - **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 devedor MAGNO CESAR PEDRO VIANA , qualificado anteriormente, realizada no dia 27/03/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **239162**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 27/03/2025. 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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9M5CC-PCXK6-47PVZ-ZVNW>

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: 089649.2.0080287-58

CNM: 089649.2.0080287-58



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA	FICHA
80.287	02-V

25/04/2025, 28/04/2025 e 29/04/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 640569, 640570 e 640571, edição/ano: 1598/2025, 1599/2025 e 1600/2025 no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 20/05/2025. SELO: EEXP 95770 ZVZ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 197721 em 16/07/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 16/07/2025, 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 o fiduciante MAGNO CESAR PEDRO VIANA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no Av.04, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº 3219/2025, no valor de **R \$3.917,87** em 10/07/2025 (base de cálculo R\$ 193.421,53). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 21/07/2025. SELO: EEYV 03548 TLR. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 197721 em 16/07/2025 - CANCELAMENTO - Em virtude da averbação Av.05 de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o CANCELAMENTO do registro R.03 de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 21/07/2025. SELO: EEYV 03549 ZKE. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9M5CC-PCXK6-47PVZ-ZVNW>



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: 089649.2.0080287-58

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 21/07/2025. 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 03550 OHK



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9M55CC-PCXK6-47PVZ-ZVNWC>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

