



Valida 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: 089649.2.0062971-14



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

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

62971

FICHA

01

**IMÓVEL:** Nº 92 na Rua do Planalto, situado no loteamento denominado BAIRRO LAGOINHA, em zona urbana do 2º distrito deste Município, inscrição municipal nº101430-000 e correspondendo a uma fração ideal de 63.25/360,00 avos medindo o seu uso exclusivo: 6,20m de frente para a Rua do Planalto; 6,20m nos fundos confrontando com o imóvel nº 92 casa 02; 13,90m do lado direito, confrontando com o 1º acesso de uso exclusivo do imóvel nº 62 casa 01 e 13,90m do lado esquerdo, confrontando com o 2º acesso de uso exclusivo do imóvel nº 92 casa 01, com uma área total privativa de 86,18m<sup>2</sup>.

**SERVIDÃO DE USO COMUM:** Que mede 1,20m de frente para a Rua do Planalto; 1,20m de fundos confrontando com o imóvel nº 92 casa 02, 13,90m do lado direito, confrontando com o lote 10 e 13,90m do lado esquerdo confrontando com o 1º acesso de uso exclusivo do imóvel nº 92 casa 01, com uma área total de 16,68m<sup>2</sup>, na qual foi dividida para os imóveis nº 92, 92 casa 01 e casa 02 e acrescidas em suas respectivas frações ideais. **PROPRIETÁRIO:** OSVALDO BRITO HERNANDES, brasileiro, comerciante, casado com SANDRA MARIA RANGEL HERNANDES, sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, portador da identidade nº80.910.185-0-IFP e CPF 324.364.837-87, residentes e domiciliados na Estrada Raul Veiga, lote 180 aptº 01, São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2 Matrícula nº 62.970. Prot.138.112/138.114. São Gonçalo, 08 de dezembro de 2015. Aux. *Monica Rangel* 0 OF.

R.01 - Prot.143.888 em 29/09/2016 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** OSVALDO BRITO HERNANDES, qualificado anteriormente e s/m SANDRA MARIA RANGEL HERNANDES, brasileira, do lar, nascida em 08/07/1950, portadora da identidade nº06408609-3-IFP-RJ de 09/10/1981 e do CPF nº917.517.567-34. **ADQUIRENTES:** MÔNICA RANGEL HERNANDES, brasileira, solteira, maior, analista de sistemas, portadora da identidade nº101969426-IFP-RJ e do CPF nº032.112.797-84, inseridos na CNH nº00176999941 de 13/02/2015, residente na Rua Nossa Senhora da Glória, nº27, quadra 21, lote 27, Itaipuaçu, Maricá/RJ. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 3º Ofício de São Gonçalo/RJ; Lº 454, fls.094, ato 069 em 27/09/2016. - **VALOR:** R\$60.000,00. **OBS:** Imposto de Transmissão



**CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO**

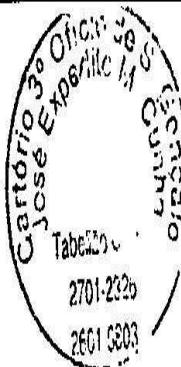
TABELA DE NOTAS E OFICIAL DO REGISTRO: IVY HELENE LIMA PAGLIUSO  
Estrada Raul Veiga, nº351 – Lojas 26/27 – Raul Veiga/ Alcântara – São Gonçalo – RJ  
Email – contato@saogoncalo3oficio.com.br  
Tel: (21) 2026-0962 / (21) 97726-2125 CNU

Valide aqui  
este documento

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

CNM: 089649.2.0062971-14

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ontr.org.br/docs/RAM8J-VUN2Y-H5G2Q-MCDU2>



## REGISTRO GERAL

— MATRÍCULA  
62.97

**FICHA  
01**

—VERSO

• "inter-vivos", pago em 27/09/2016, através da Guia nº3710/2016, no valor de R\$1.230,75 (Base de cálculo R\$60.000,00). - BIB nº0174216102409713; 0174216102413537; e CNIB: b39f.addb.6eb1.2fb7.f1f3a.fd6d.be7c.c3b3.1f16.9ce3;dca2.0d61.72ed.e4b7.f72a.350f.3930.4682.a30d.2311, consultadas em 24/10/2016. - Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$105,14 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$52,58 relativo às Leis 4.664/05 e 111/06 e R\$21,03 relativo à Lei 6281/12. - São Gonçalo, 27 de outubro de 2016. - Aux. R.E. Selo:EBTZ71970MLG.

REF

SELO:EBTZ71970MLG.-

R.02- Prot.148.669 em 07/06/2017 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** MÔNICA RÂNGEL HERNANDES, antes qualificada. - **ADQUIRENTE:** JOÃO XAVIER MACEDO, brasileiro, nascido em 02/04/1984, marinheiro de convés, portador da CNH nº 02517346510, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/09/2013 e do CPF nº101.050.277-82, solteiro, residente e domiciliado na Rua Cardeal Arco Verde, 35, Pacheco, São Gonçalo/RJ. - **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Particular de 02/06/2017, de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Programa Carta de Credito Individual - FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, com Utilização do FGTS do Devedor, com caráter de Escritura Pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei nº4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966. - **VALOR DO CONTRATO:** R\$140.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$0,00 Recursos Próprios; R\$0,00 Recursos concedido pelo FGTS na forma de desconto; R\$14.000,00 Recursos da Conta Vinculado do FGTS; R\$126.000,00 Valor do Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIARIA. - OBS: ITBI - No valor de R\$3.173,52, pago na CEF em 02/06/2017, através da guia nº 4985/2017.BIB e consulta de informação nº 017421701456987235;017421701456999571/CMH.28e9.8dcc.68e2.d120.0e48.d60c.c244.b285.2765.a295, consultadas em 23/06/2017. Justas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de junho de 2017. .... Selo:ECCS37947W0V. ....

118

11



Valida 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: 089649.2.0062971-14

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAM8J-VUN2Y-H5G2Q-MCDU2>



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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

62.971

FICHA

02

R.03- Prot.148.669 em 07/06/2017 - ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): JOÃO XAVIER MACEDO, qualificado anteriormente. - CREDORA 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 nº 00.360.305/0001-04. FORMA DO TÍTULO: Idem ao R.02.- VALOR DO MUTUO: R\$126.000,00. Sistema de Amortização: Tabela SAC - Prazos em meses de Amortização: 360, vencimento do 1º Encargo Mensal em 05/07/2017.- Taxa Anual de Juros (%): Taxa Juros sem Desconto: Nominal: 8.1600 - Efetiva: 8.4722. Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 7.6600 - Efetiva: 7.9347. Taxa de Juros Contratada: Nominal: 7.6600 - Efetiva: 7.9347. Encargo Inicial: Prestação (a + j): R\$1.154,29 + Taxa de Administração: R\$25,00 + Seguros: R\$34,67 = Total: R\$1.213,96.- 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\$157.000,00. 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 certificações negativas 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 dos adquirentes. - Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 23 de junho de 2017. - Aux. R.E  
Selo: ECCS37971GPS.

Av.4 - Prot. 196763 em 22/05/2025 - INTIMAÇÃO - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCGJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor JOÃO XAVIER MACEDO, qualificado anteriormente, realizada no dia 27/05/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 240090,

CONTINUA NO VERSO



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: 089649.2.0062971-14

CNM: 089649.2.0062971-14



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

**REGISTRO GERAL**  
MATRÍCULA ELETRÔNICA  
LIVRO 2

MATRÍCULA 62.971 FICHA 02-V

expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 27/05/2025. 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 03/07/2025, 04/07/2025 e 07/07/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 695351, 695352 e 695353, edição/ano: 1645/2025, 1646/2025 e 1647/2025, no endereço: [www.registroimobiliario.org.br](http://www.registroimobiliario.org.br). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 28/07/2025. SELO: EEVY 03578 FKU. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 199569 em 22/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/10/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, 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 JOÃO XAVIER MACEDO, 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 **4974/2025**, no valor de **R\$ 3.367,23** em 17/10/2025 (base de cálculo R\$ 165.889,42). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03/11/2025. SELO: EFAC 87223 ROT. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.6 - Prot. 199569 em 22/10/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.05** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03/11/2025. SELO: EFAC 87224 FZY. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -



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: 089649.2.0062971-14

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RAM8J-VUN2Y-H5G2Q-MCDU2>

## 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 recaem 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](http://registrodeimoveis.org.br). São Gonçalo 03/11/2025. 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
<b>Total:</b>	<b>R\$154,99</b>
Selo usado:	EFAC 87225 IGZ

