



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75173 / CNM: 089649.2.0075173-74 / Recibo: 118407 / Data da Certidão: 13/07/2023

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.

Certifico que as folhas de segurança em nome de JOSE EXPEDITO MOREIRA DA CUNHA, antigo responsável pelo Expediente, serão utilizadas até a última existente. Cabe destacar que conforme PORTARIA CGJ nº1401/2022, publicado no D.O. em 27/09/2022, fica designado, a partir de 01/10/2022, como atual Responsável pelo Expediente do Serviço do 3º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, o Dr. GILBERTO GONÇALVES AUGUSTO, cadastrado sob o nº90/5.

As certidões do registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS / INT. TEOR / VINTENÁRIAS / DE ARQUIVO ATÉ 20 FLS., S/ CONTAR PÁG. DE ROSTO: 93,59 x 1 = 93,59
Emolumentos: R\$ 93,59 | Fetj: R\$ 18,71 | Fundperj: R\$ 4,67 | Funperj: R\$ 4,67 | Funarpen: R\$ 3,74 | Pmcmv: R\$ 1,87 | Iss: R\$ 1,90 | Selo: R\$ 2,48 | Total: R\$ 131,63.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EENB 25640 VSI

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

BRUNO DA SILVA TRINDADE
ESCREVENTE

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK34G-GSLH2-YXC4K-9FVBQ>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75173 / CNM: 089649.2.0075173-74 / Recibo: 118407 / Data da Certidão: 13/07/2023



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



CNM: 089649.2.0075173-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.173	01

CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Fração ideal 0,001981775, que corresponderá ao Aptº 101 - Bloco 16, do prédio a ser construído sobre o nº 530, da Estrada de São Pedro, inscrição municipal nº 853.640-000, do empreendimento que se denominará **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA**, que terá a **ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL: 43,73**. O empreendimento contará ainda com o total de 503(Quinhentos e três) vagas de garagem, livres e descobertas consideradas área comum de divisão não proporcional, destinadas a veículos de passeio, sendo que destas vagas, 03(três) vagas são para visitantes, as vagas 138, 139, 140, 206, 207, 208, 209, 269, 270, 271, 272, 332, 333, 334 e 335 são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE) e as vagas 142, 143, 144, 145, 161, 162, 210, 211, 228, 273, 274, 291, 336, 337, 352 e 353 destinadas a idosos. Situado no loteamento denominado FAZENDA RESTAURADA, em zona urbana no 3º Distrito deste Município. Edificado no lote de terreno nº 431-X, resultante de remembramento dos lotes 132, 431, 433 e 1 da gleba 01, medindo no seu todo: 39,84m de frente, para a Estrada de São Pedro; 135,57m nos fundos em onze alinhamentos de forma sinuosa, o 1º com 11,49m, o 2º com 13,19m, o 3º com 10,91m, o 4º com 4,95m, o 5º com 8,99m, o 6º com 23,28m, o 7º com 9,64m, o 8º com 12,27m, o 9º com 15,88m, o 10º com 6,74m e o 11º com 18,23m, nesses alinhamentos confrontando-se com o Rio Gambá e Córrego sem nome; por 386,05m do lado direito em seis alinhamentos: o 1º com 50,54m, o 2º com 41,71m, o 3º com 50,10m, o 4º com 19,70m, o 5º com 45,77m e o 6º com 178,23m; no 1º alinhamento confrontando-se com o lote 429, no 2º com os lotes 429 e 427, no 3º com o lote 427, no 4º com a Estrada São Pedro, nos alinhamentos 5º e 6º com o lote 02; 362,06m do lado esquerdo em quatro alinhamentos: o 1º com 50,30m, o 2º com 107,78m, o 3º com 173,35m e o 4º com 30,63m; no 1º confrontando com o lote 435, no 2º com os lotes 435, 437, 439, 441, 443 e 445, no 3º alinhamento com a Rua Itacora, com os lotes 12 e 10 da quadra 118, com a Rua Ituaea e com os lotes 03 e 04 da quadra 119; com a área total de 27.891,50m². **Consta hipoteca à favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília – DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, **bem como Afetação Patrimonial.**

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK34G-GSLH2-YXC4K-9FVBQ>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75173 / CNM: 089649.2.0075173-74 / Recibo: 118407 / Data da Certidão: 13/07/2023



CNM: 089649.2.0075173-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.173	01
	VERSO

PROPRIETÁRIA: ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, sociedade empresária com sede na Avenida Alvares Cabral, nº 1777, 6º andar, Lourdes, BH/MG, inscrita no CNPJ nº 23.974.842/0001-40.
Registro Anterior: Lvº 2, matrícula nº 67.166. São Gonçalo, 23 de Junho de 2020.-Aux. R.E.

Av.01 - Prot. nº 165.389 em 03/06/2020 – Conforme Contrato Particular firmado pela Credora em 16/03/2020, citado no parágrafo primeiro (1.7), procedo a averbação da baixa e cancelamento da Hipoteca. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 21,12, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 10,56, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 4,22 à Lei 6.281/12, São Gonçalo, 23 de Junho de 2020.-Aux. R.E.

SELO: EDKC23208DWU.

R.02 - Prot. nº 165.389 em 03/06/2020 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** JOEL DA SILVA, brasileiro, nascido em 16/10/1953, aposentado, portador da identidade nº 047743158, expedida pela SSP/RJ em 13/06/1978 e CPF nº 026.893.467-37, solteiro, residente e domiciliado na Rua Itajuru, 15, lote 15 da quadra 48, Vista Alegre, São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 16/03/2020 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FGTS, com caráter de Escritura pública, na forma do §5º do art.61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 e da Lei 11977/09.- **VALOR DO TERRENO:** R\$ 21.542,57. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 146.000,00.- Satisfeito da seguinte forma: R\$ 82.194,49, refere-se ao valor do financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 62.538,51, refere-se aos recursos próprios; R\$ 0,00, refere-se ao valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e R\$ 1.267,00 refere-se ao valor do desconto concedido pelo FGTS.- OBS: O ITBI

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK34G-GSLH2-YXC4K-9FVBQ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75173 / CNM: 089649.2.0075173-74 / Recibo: 118407 / Data da Certidão: 13/07/2023



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



CNM: 089649.2.0075173-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.173	02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

- Foi pago no banco Bradesco em 04/05/2020, no valor de R\$ 467,91, através da guia 1370/2020,- BIB e Consulta de informação nº 0174220062208306 e CNIB - Código: a23e.7*04.df5a.1169.0be1.7478.d36b.3592.096c.dc75, consultados em 22/06/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de Junho de 2020.-Aux. -R.E. **SELO: EDKC23209IFD.**

R.03 - Prot. nº 165.389 em 03/06/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR/FIDUCIANTE: JOEL DA SILVA**, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, Unipessoal, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4-Brasília - DF, portadora do CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **ENTIDADE ORGANIZADORA, FIADORA E INCORPORADORA:** ÁGUAS DE GUANABARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA, qualificada anteriormente. **CONSTRUTORA E FIADORA:** VIA SUL ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 08.107.711/0001-71, situada na Avenida Álvares Cabral, 1777, Andar 6, Lourdes em Belo Horizonte/MG. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.02. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 82.194,09. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazos total em meses: Amortização: 147. Construção/legalização: 27/12/2021. Taxa de Juros % a.a - Nominal: 6.5000 e Efetiva: 6.6971. Encargos Mensal Inicial - Encargos Mensal Inicial Prestação (a + j): R\$ 812,42 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguro: R\$ 177,18 = Total: R\$ 989,60. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 16/04/2020. 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\$ 146.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido o Devedor/Fiduciante, aliena à Credora, 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

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK34G-GSLH2-YXC4K-9FVBQ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado




Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75173 / CNM: 089649.2.0075173-74 / Recibo: 118407 / Data da Certidão: 13/07/2023

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK34G-GSLH2-YXC4K-9FVBQ>

 <p>2601-3958 2601-3787 2601-4663</p>	<p>CNM: 089649.2.0075173-74</p> <p>REGISTRO GERAL</p>	
	<p>MATRÍCULA</p> <p>75.173</p>	<p>FICHA</p> <p>02</p> <p>VERSO</p>
<p>Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária do adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 23 de Junho 2020.-SELO: EDKC23210YTS.-Aux. R.E.</p>		
<p>Av.04 – Prot. 171.288 em 30/09/2021 – Por petição firmada em 31/08/2021, procedo a averbação de HABITE-SE parcial do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS DE GUANABARA, compreendendo a unidade de fração que corresponderá ao apt. 101 bloco 16, em conformidade com a carta de habite-se nº 0100/MFO/2021, expedida pela P.M.S.G. em 15/06/2021, processo nº 47692/2017, assinado pelo Subsecretário de Urbanismo – Carlos Alberto de Oliveira – Mat. 124765. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$24,34, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 12,16, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$4,86 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 16 de novembro de 2021. SELO: EDZB23495-MXI Aux. R.E.</p>		
<p>Av.05 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO – Prot. 180.266 de 10/03/2023- Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se o resultado das diligências feitas ao devedor JOEL DA SILVA, qualificado anteriormente, realizadas nos dias 03/08/2022, 18/08/2023, 30/11/2022, 24/01/2023 e 18/07/2023, conforme a certidão de notificação, registro nº 227449, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo, em 30/11/2022, 24/01/2023 e 18/07/2023. Dado o insucesso em proceder a notificação da requerida pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada NEGATIVA. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor ora mencionado, nos dias 14/02/2023, 15/02/2023 e 16/02/2023 os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: www.registroimobiliario.org.br, nº155900, 155901 e 155902, edição/ano: 1053/2023, 1054/2023 e 1055/2023, referente ao contrato de financiamento imobiliário nº878770797064-8. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R\$27,65, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$13,82, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$5,53 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 12 de julho de 2023. SELO: EENB25558AJQ. Aux. R.E.</p>		



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 75173 / CNM: 089649.2.0075173-74 / Recibo: 118407 / Data da Certidão: 13/07/2023



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

CNM: 089649.2.0075173-74

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
75.173	03

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

Av.06 – Prot. 182.510 em 12/07/2023 – Na conformidade do documento datado de 22/05/2023, firmado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL – Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, tendo em vista que **JOEL DA SILVA**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CEF, através da Guia nº 2228/2023, no valor de R\$3.031,53 (base de cálculo R\$149.303,84).- Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$126,63 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$63,30, relativo às Leis 4.664/05 e 111/06 e R\$25,32 relativo à Lei 6281/12.- São Gonçalo, 12 de julho de 2023. SELO: EENB25559EVJ. Aux.

[Handwritten signature]
R. E.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZK34G-GSLH2-YXC4K-9FVBQ>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado