



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: 089649.2.0079850-11



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

CNM: 089649.2.0079850-11

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
79.850	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: nº 222 apt.201, na Rua Anísio Pereira Rodrigues, no loteamento APOLO III, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº 175239003, corresponde-lhe a fração ideal de: 84,71/360,00 avos, com acesso pela escada de uso exclusivo as unidades aptº101, 201 e 301. Já embutida na fração Garagem de uso exclusivo que mede 2,50m de frente e fundos, por 5,00m de extensão em ambos os lados, confrontando na frente com área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues, nos fundos com o Lote 639, do lado direito com Garagem de uso exclusivo do aptº102 e do lado esquerdo com Garagem de uso exclusivo do aptº301. **ÁREA DE USO COMUM A TODAS AS UNIDADES** - que mede: 12,00m de frente, confrontando com a Rua Anísio Pereira Rodrigues, no fundos mede 3,05m, confrontando com APTº101, do lado direito mede 24,00m, confrontando com o Lote 635 e do lado esquerdo mede 32,95m em 07 alinhamentos, sendo o 1º com 6,19m, confrontando com o Lote 639, o 2º com 5,00m, confrontando com Garagem de uso exclusivo do aptº301, o 3º alinhamento com 10,00m, confrontando com Garagem de uso exclusivo do aptº101, 102, 201 e 301, o 4º alinhamento com 2,35m, o 5º com 3,96m, ambos confrontando com o aptº102, o 6º alinhamento com 1,60m e o 7º com 3,85m, ambos confrontando com área de uso exclusivo as unidades aptº101, 201 e 301. **ÁREA DE USO EXCLUSIVO AS UNIDADES APTº101, 201 E 301** – que mede: 3,85m de frente, confrontando com área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues, no fundos mede 1,20m, confrontando com aptº102, do lado direito mede 4,75m, confrontando com aptº101 e do lado esquerdo mede 7,40m em 03 alinhamentos, sendo o 1º com 2,85m, confrontando parte com área de uso comum a todas as unidades, que dá acesso a Rua Anísio Pereira Rodrigues e parte com o aptº102, o 2º alinhamento com 2,65m e o 3º com 1,90m, ambos confrontando com o aptº102, edificado no lote nº 637 da quadra 15, que mede: 12,00m na frente, confrontando com a rua "07; 12,00m nos fundos, com o lote 636; 30,00m no lado direito, com o lote 635; e 30,00m no lado esquerdo, com o lote 639, com a área total de 360,00m². **PROPRIETÁRIO:** SERGIO IRES JOSE DE ALMEIDA JUNIOR, brasileiro, nascido em 23/02/1973, maior e capaz, filho de Sérgio Ires José de Almeida e Selysette Mendes de Almeida, divorciado, declarando não viver em união estável, empresário, portador da identidade nº 091953091, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/11/2011 e CPF nº 025.300.497-77, residente na rua

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y269-54FES-22T45-D585F>



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: 089649.2.0079850-11

CNM: 089649.2.0079850-11

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.850

FICHA

01

VERSO

Tupinambás, 148, São Francisco em Niterói/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº2, matrícula nº 79.332. Prot.183.225. São Gonçalo, 11 de setembro de 2023. Esc. R.E.

R.01 - Prot.184.359 em 19/10/2023 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** SERGIO IRES DE ALMEIDA JUNIOR, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** CARLOS DANIEL DA SILVA DIAS, nacionalidade brasileiro(a), nascido(a) em 03/06/2003, vendedor, filho de Marcia Rodrigues da Silva e Jose Carlos Dias Junior, portador(a) da carteira de identidade nº 30.127.101-1, expedida por DETRAN/RJ em 08/07/2022 e do CPF 211.003.777-60, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em Rua Anízio Pereira Rodrigues, 222, unidade 201, Marambaia em São Gonçalo/RJ; e RONALDO RODRIGUES GERALDO, nacionalidade brasileiro(a), nascido(a) em 17/07/1966, vendedor, filho de Lenira Rodrigues Geraldo e Sebastião Geraldo, portador(a) da carteira de identidade nº 098121429, expedida por DETRAN/RJ em 10/05/2023 e do CPF 003.038.947-09, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em Estrada Bandeira, 6, lote 04 quadra 14, Coelho em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 13/10/2023 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Credito 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\$238.610,20, satisfeito da seguinte forma: R\$190.888,16, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 0,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$47.722,04 refere-se aos recursos próprios. R\$ 0,00 refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS - OBS: ITBI – Pago no valor de R\$ 4.817,65, através da guia 5436/2023.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y269-54FES-22T45-D585F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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: 089649.2.0079850-11



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0079850-11

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

79.850

FICHA

02

BIB e consulta de informação nº 0174223102612951; 0174223102601949; e CNIB: 96ad.9e7a.a7bd.3784.b327.0ffc.5754.a1c3.cb7f.038b, consultadas em 26/10/2023.- Custas na forma da Lei.- São Gonçalo, 27 de outubro de 2023. SELO: EEPF50544NVN. Esc. R. E.

R.02 - Prot.184.359 em 19/10/2023 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** CARLOS DANIEL DA SILVA DIAS e RONALDO RODRIGUES GERALDO, qualificados anteriormente. **CREDOR FIDUCIARIO:** 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 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\$ 190.888,16. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 279. Carência: 0 meses. Taxa de Juros % a.a – Taxa de Juros Contratada a.a% Nominal: 8.1600 e Efetiva: 8.4722. – Taxa de Juros Contratada a.m% Nominal: 0.6778 e Efetiva: 0.6800. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$1.528,82 + Taxa de Administração: R\$ 25,00 + Seguros: R\$82,36 = Total: R\$ 1.636,18. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 14/11/2023. 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\$ 238.610,20.** 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. 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 adquirente. Custas na forma da Lei. - São Gonçalo, 27 de outubro de 2023. SELO: EEPF50545NCV. Esc. R. E.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y269-54FES-22T45-D585F>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
TABELIÃO 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: 089649.2.0079850-11

CNM: 089649.2.0079850-11



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.850

FICHA
02-V

Av.03 - Prot. 193.422 em 26/11/2024 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 § 1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores CARLOS DANIEL DA SILVA DIAS e RONALDO RODRIGUES GERALDO, qualificados anteriormente, realizada no dia 16/01/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **238348**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 16/01/2025. Dado o insucesso em proceder a notificação dos requeridos pelo fato dos mesmos estarem em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Foram realizadas, por via eletrônica, as intimações em face dos devedores ora mencionados, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 17/02/2025, 18/02/2025 e 19/02/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 599347, 599348 e 599349, edição/ano: 1554/2025, 1555/2025 e 1556/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13/03/2025. SELO: EEWT46030ZAK. Ato assinado eletronicamente por Ivy Helene Lima Pagliuso, Oficial, matrícula nº: 90/3079.-

Av.04 - Prot. 200.202 em 27/11/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 § 1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita aos devedores CARLOS DANIEL DA SILVA DIAS e RONALDO RODRIGUES GERALDO, ambos qualificados anteriormente, realizada no dia 19/12/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº **242038**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 19/12/2025. Dado o insucesso em se proceder à 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 04/03/2026, 05/03/2026 e 06/03/2026, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 897658, 897659 e 897660, edição/ano: 1813/2026, 1814/2026 e 1815/2026, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27/03/2026. SELO: EFCH 33464 GKC. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.

Av.05 - Prot. 200.202 em 27/11/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o **Av.04**, procedo ao **CANCELAMENTO** da averbação objeto do Av. 03. Custas na Forma da Lei. São Gonçalo, 27/03/2026. SELO: EFCH 33465 TMJ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845

Av.06 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP** - Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua Anízio Pereira Rodrigues, 222, Aptº 201, São Gonçalo, RJ, CEP: 24727-187**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 27/03/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845.

Av.07 - Prot. 204876 em 31/07/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 28/07/2026, 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 os fiduciários CARLOS DANIEL DA SILVA DIAS e RONALDO RODRIGUES GERALDO, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y269-54FES-22T45-D585F>

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: 089649.2.0079850-11

CNM: 089649.2.0079850-11



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
79.850

FICHA
03

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 **3666/2025**, no valor de **R\$ 4.888,29** em 23/10/2025 (base de cálculo R\$ 241.942,56). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/08/2026. SELO: EFDT 47739 HNX. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - -

Av.08 - Prot. 204876 em 31/07/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.07** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 06/08/2026. SELO: EFDT 47740 WKA. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y269-54FES-22T45-D585F>

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

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 06/08/2026. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$124,08
20% FETJ:	R\$24,81
8,5% Fundperj:	R\$10,54
8,5% Funperj:	R\$10,54
4% Funarpen:	R\$7,44
2% RESSAG:	R\$2,48
1% Funpgalerj:	R\$1,24
1% Funpgt:	R\$1,24
1% Fundac:	R\$1,24
5% ISS:	R\$6,33
SELO:	R\$3,27
Total:	R\$193,21
Selo usado:	EFDT 47741 GNO



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6Y269-54FES-22T45-D585F>