



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47564 / CNM: 093393.2.0047564-34 / Recibo: 135653 / Data da Certidão: 06/08/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 47564**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.- Buscas dadas por Alexandre de Medeiros Serra. Rio de Janeiro, São Gonçalo, 06 de agosto de 2026.-

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFEE 38585 TOQ

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZDYF-9ABX4-H9JZX-Y42BW>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47564 / CNM: 093393.2.0047564-34 / Recibo: 135653 / Data da Certidão: 06/08/2026.

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

47.564

FICHA

01

IMÓVEL: RUA BARÃO DE SÃO GONÇALO, FRAÇÃO IDEAL DE 0,002511, QUE CORRESPONDERÁ AO APTO 202, BLOCO 4-B, DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL VIVA MAIS SÃO GONÇALO, BAIRRO NEVES, EM ZONA URBANA, 4º DISTRITO, DESTE MUNICÍPIO. **DA GARAGEM: OS APARTAMENTOS QUE POSSUEM VAGAS DE CARRO SÃO:** 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 102 E 103 DOS BLOCOS 1A, 1B E 1C; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101 E 104 DOS BLOCOS 2A, 2B, 2C; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 102 E 103 DO BLOCO 3A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DOS BLOCOS 4A, 4B, 4C; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101 E 104 DO BLOCO 5A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DO BLOCO 6A E 6B; 501, 502, 503, 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 104 DOS BLOCOS 7A E 7B; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103, 104 DO BLOCO 8A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DO BLOCO 9A; 401, 402, 403, 404, 301, 302, 303, 304, 201, 202, 203, 204, 101, 102, 103 E 104 DOS BLOCOS 10A, 10B E 10C. **OS APARTAMENTOS QUE POSSUEM VAGAS DE MOTO SÃO:** 101 E 104 DOS BLOCOS 1A, 1B E 1C; 102 E 103 DOS BLOCOS 2A, 2B E 2C; 501, 502, 503, 504, 101, 104 DOS BLOCOS 3A; 501, 502, 503, 504, 102 E 103 DO BLOCO 5A; 501, 504, 102, 103 DO BLOCO 7A E 7B; 501, 502, 503, 504 DO BLOCO 8A; 501, 502, 503 E 504 DO BLOCO 9A. **CUJO TERRENO DESIGNADO PELO LOTE 02-F, NO SEU TODO MEDE:** 62,20M DE FRENTE PARA RUA BARÃO DE SÃO GONÇALO, MAIS 5,25M EM CURVA, CONFRONTANDO COM A RUA BARÃO DE SÃO GONÇALO; NOS FUNDOS COM 94,03M CONFRONTANDO COM O LOTE 02-G; À DIREITA COM 273,51M, EM 03 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º COM 70,90M, O 2º COM 65,41M E O 3º COM 137,20M, TODOS CONFRONTANDO COM O LOTE 02-G; À ESQUERDA COM 190,67M, EM 02 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º COM 138,99M, CONFRONTANDO COM O LOTE 02-E, E O 2º COM 51,68M, CONFRONTANDO COM O LOTE DE PROPRIEDADE DA CCISA03 INCORPORADORA LTDA, PERFAZENDO UMA ÁREA DE TERRENO DE 21.256,83M². - **PROPRIETÁRIA:** CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, COM SEDE NA AVENIDA RIO BRANCO, Nº 89, 7º ANDAR, RIO DE JANEIRO/RJ, INSCRITO NO CNPJ Nº 14.055.022/0001-63. - **REGISTRO ANTERIOR:** R:01 (MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO), AV:02 (REGIME DE AFETAÇÃO), AV:07 (RESTRIÇÃO AO USO DA ÁGUA SUBTERRÂNEA), MATRÍCULA 45.666, LIVRO 02, DESTE REGISTRO. - SÃO GONÇALO, 29 DE OUTUBRO DE 2020.

EU, Alexandre de Medeiros Serra DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Alex de Castro
Mat 94/20474

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

AV: 01 - **ÔNUS HIPOTECÁRIO** - CERTIFICO E DOU FÉ, QUE POR INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA FIRMADO EM 29.12.2016, REGISTRADO SOB O Nº R: 05/MATRÍCULA 45.666, LIVRO 02, EM 05.07.2019, DESTE REGISTRO, FOI O IMÓVEL, JUNTAMENTE COM OUTROS, HIPOTECADO EM FAVOR DA CAIXA ECONOMICA FEDERAL. - SÃO GONÇALO, 29 DE OUTUBRO DE 2020. -

EU, Alexandre de Medeiros Serra DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Alex de Castro
Mat 94/20474

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

AV: 02 - **BAIXA DE HIPOTECA** - PROT. 121.974 DE 20/10/2020. - POR DOCUMENTO PARTICULAR DE 28/08/2020, QUE FICA ARQUIVADO, A CAIXA DE ECONOMIA FEDERAL, AUTORIZOU A BAIXA E CANCELAMENTO DA HIPOTECA OBJETO DO R: 05 (MATRÍCULA 45.666, LIVRO 02), TÃO SOMENTE COM RELAÇÃO AO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, O QUE ORA SE FAZ PARA TODOS OS EFEITOS LEGAIS. - SÃO GONÇALO, 29 DE OUTUBRO DE 2020. - **SELO: EDOG89813-XVO.**

EU, Alexandre de Medeiros Serra DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Alex de Castro
Mat 94/20474

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZDYF-9ABX4-H9JZX-Y42BW>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47564 / CNM: 093393.2.0047564-34 / Recibo: 135653 / Data da Certidão: 06/08/2026.

REGISTRO GERAL

NUMERO

47.564

FICHA

01Vº

R: 03 - **COMPRA E VENDA** - PROT. 121.974 DE 20/10/2020. - POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE 28/08/2020, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, **RAFAEL JOSE DA SILVA MONTEIRO**, BRASILEIRO(A), MILITAR, PORTADOR DA C.I. Nº 7256141, EXPEDIDA PELO M.M/RJ, EM 10/06/2020, E CPF/MF Nº 022.951.012-47, SOLTEIRO(A), RESIDENTE NA AV. JOAQUIM MAGALHAES, Nº 180, BL. 10, APT. 105, SENADOR VASCONCELOS, RIO DE JANEIRO/RJ, POR **COMPRA** E PELO PREÇO DE R\$ 183.000,00, PAGO DA SEGUINTE FORMA: R\$ 128.705,83, FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA, **R\$ 54.294,17**, COM RECURSOS PRÓPRIOS, **R\$ 0,00**, RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS, **R\$ 0,00**, DESCONTO/COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIAO, ADQUIRIU DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA (BIB Nº 01748.20.10.28.53.219), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. - INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A., INSCRITA NO CNPJ Nº 08.797.760/0001-83, COM SEDE NA RUA FUNCHAL, Nº 411, 13º ANDAR, CONJUNTO 132D, VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO/SP. INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA. O ITBI FOI PAGO PELA CAIXA Nº 410/2020, VALOR BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS R\$ 20.097,21, ATRIBUÍDO PELO PODER PÚBLICO. - SÃO GONÇALO, 29 DE OUTUBRO DE 2020. - **SELO: EDOG89811-MID.**

EU, Alexandre de Medeiros Serra DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Ass. de Cartório
Mat. 94/20474

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente Substituto
Matrícula: 94/14000

R: 04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - PROT. 121.974 DE 20/10/2020 - POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE 28/08/2020, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, **RAFAEL JOSE DA SILVA MONTEIRO**, JÁ QUALIFICADO(A), DEU(RAM) EM **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, À CREDORA FIDUCIÁRIA **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA SOB A FORMA DE EMPRESA PÚBLICA, COM SEDE EM BRASÍLIA/DF, NO SETOR BANCÁRIO SUL, QUADRA 4, LOTES 3/4, INSCRITA NO CNPJ/MF SOB O Nº 00.360.305/0001-04, EM GARANTIA DO PAGAMENTO DA DÍVIDA CONFESSADA NO VALOR DE R\$ 128.705,83, PARA PAGAMENTO NO PRAZO DE 360 MESES, EM PRESTAÇÕES MENSIS E CONSECUTIVAS DE R\$ 1.007,77 (COM ENCARGOS), CALCULADAS PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE, À TAXA NOMINAL DE JUROS DE 8,1600% A.A., CORRESPONDENTE A TAXA EFETIVA ANUAL DE 8,4722% A.A. - VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/09/2020. REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ITEM 6.3. - FICANDO ESTABELECIDO, PARA OS FINS PREVISTOS NO § 2º, ART. 26, DA LEI 9514/97, O PRAZO DE CARÊNCIA DE 30 DIAS, CONTADOS DA DATA DO VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL VENCIDO E NÃO PAGO, PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO. - QUE EM VIRTUDE DA GARANTIA FIDUCIÁRIA, OS DEVEDORES FIDUCIANTES, TRANSFEREM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL PARA A CREDORA FIDUCIÁRIA, PERMANECENDO ELES DEVEDORES FIDUCIANTES COM A POSSE DIRETA DO IMÓVEL EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA, E ESTA COM A POSSE INDIRETA, ATÉ SOLUÇÃO FINAL DA DÍVIDA. - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 183.000,00. - DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES NO REFERIDO INSTRUMENTO. - SÃO GONÇALO, 29 DE OUTUBRO DE 2020. - **SELO: EDOG89812-CKJ.**

EU, Alexandre de Medeiros Serra DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Ass. de Cartório
Mat. 94/20474

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente Substituto
Matrícula: 94/14000

"CONTINUA NA FICHA 02"



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47564 / CNM: 093393.2.0047564-34 / Recibo: 135653 / Data da Certidão: 06/08/2026.

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

47.564

FICHA

02

AV:05 - TERMO DE ENCERRAMENTO - INEA - Prot. 127.414, de 10.05.2022 - Por requerimento da CCISA03 INCORPORADORA LTDA, inscrita no CNPJ nº 14.055.022/0001-63, de 13.04.2022, acompanhada de Termo de Encerramento, nº IN050248, Código INEA: UN044341/33.11.99, de 20.09.2019, que ficam arquivados, AVERBA-SE a teor dos processos nºs E-07/002.1342/2016 e E-07/002.4385/2019, foi constatado que o imóvel localizado na Rua Doutor Alberto Torres, s/n, lote 02, São Gonçalo/RJ, de propriedade da CCISA03 INCORPORADORA LTDA, foi classificada como área reabilitada para uso declarado, segundo a resolução CONAMA 420/09, havendo restrições quanto ao consumo e utilização de água subterrânea, de acordo com os estudos ambientais submetidos e aprovados pelo INEA. Atualmente o imóvel encontra-se reabilitado para uso residencial/comercial, observando, contudo, as leis municipais de uso e ocupação do solo.- São Gonçalo, 31 de maio de 2022.- SELO: EEDS59568-BRM.-

Eu André do Amaral Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

AUX. Cartório
Matrícula: 94/2230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula 94/14000

AV:06 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 127.415, de 10.08.2022.- Averba-se na presente matrícula, que o instrumento particular de convenção de condomínio, firmado em 02.05.2022, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA MAIS SÃO GONCALO", situado na Rua Barão de São Gonçalo, nº 100, constituído por 10 blocos, totalizando 400 unidades, foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 463, Livro 03-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 31 de maio de 2022. SELO: EEDS59569-FXX.-

Eu André do Amaral Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

AUX. Cartório
Matrícula: 94/2230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula 94/14000

AV:07 - CONSTRUÇÃO/HABITE-SE - Prot. 127.076, de 29.03.2022.- Por certidão comprobatória de averbação nº 067/22, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 11.03.2022, em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 36623/2018, acompanhada de CARTA DE HABITE-SE nº 0114/MFO/2021, passada pela secretaria municipal de desenvolvimento urbano, subsecretaria de urbanismo, processo nº 36623/2018, emitida em 13.09.2021, instruídas de requerimento que fica arquivado, averba-se a construção/habite-se do apto 202, bloco 4-B, da Rua Barão de São Gonçalo, nº 100, inscrito na PMSG sob o nº 175253165, área privativa edificada 45,27, área comp. prop. const. 9,29, área averbada 54,56.- São Gonçalo, 31 de maio de 2022.- SELO: EEDS59570-MDP.-

Eu André do Amaral Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

AUX. Cartório
Matrícula: 94/2230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula 94/14000

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZDYF-9ABX4-H9JZX-Y42BW>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 47564 / CNM: 093393.2.0047564-34 / Recibo: 135653 / Data da Certidão: 06/08/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0047564-34

MATRÍCULA Nº

47.564

FICHA Nº

02-V

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

AV:08 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo **24425-290**, nos Termos do artigo 440, parágrafo único, do Provimento nº 195 do CNJ, de 03.06.2025.- Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGJ/RJ. - São Gonçalo, 30 de junho de 2026.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. - - - - -

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 139.764, de 09.01.2026.- Por requerimento da credora de 31.12.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - RJ, referente ao Protocolo 6º RTD 1431025 Intimação nº 78920, de 13.01.2026, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 933150, publicado em 15.04.2026; 933151, publicado em 16.04.2026 e 933152, publicado em 17.04.2026, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante, **RAFAEL JOSE DA SILVA MONTEIRO**, já qualificados, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(a) mesmo(a) não compareceu ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 30 de junho de 2026.- **SELO: EFDR77599 -IQE**. - Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 141.494, de 20.07.2026.- Por requerimento firmado em 14.07.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 3363/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RAFAEL JOSE DA SILVA MONTEIRO**, todos já qualificados, (BIB negativos n.º 01748.26.08.05.02.333), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- São Gonçalo, 05 de agosto de 2026.- **SELO: EFEE38558 . AMR** - Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZDYF-9ABX4-H9JZX-Y42BW>