



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: 089649.2.0064075-97



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64.075

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 158 casa 02, na Rua Basílio da Gama, situado no loteamento JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA, em zona urbana do 3º Distrito deste Município, com a inscrição nº 48028-005 e corresponde-lhe a fração ideal de: 71,58/3600,00 avos medindo do seu uso exclusivo, 4,75m de frente para área de uso comum a todas as unidades que dá acesso a Rua Basílio da Gama; 5,65m nos fundos confrontando com os lotes, 23 e 21-A; 11,00m do lado direito confrontando com a fração do imóvel 158 casa 01 e 11,90m do lado do lado esquerdo em 02 alinhamentos o 1º com 0,90cm e o 2º com 11,00m confrontando no 1º alinhamento com escada de uso comum aos imóveis, 158 casa 02 apto. 201 e 158 casa 03 Já embutida nesta fração uma vaga de garagem nº 05 que mede 2,30m de frente para área de uso comum que dá acesso a Rua Basílio da Gama; 2,30m nos fundos confrontando com área de uso comum a todas as unidades; 4,00m do lado direito confrontando com a vaga de garagem nº 04 e 4,00m do lado esquerdo confrontando com a vaga de garagem nº 06. **ÁREA DE USO COMUM:** a todas as unidades medem 5,00m de frente para Rua Basílio da Gama; 27,90m nos fundos confrontando com a Rua São João da Madeira; 262,20m do lado direito em 33 alinhamentos o 1º 62,50m, 2º com 4,00m, 3º com 57,50m, 4º com 4,00m, 5º com 5,00m, 6º com 9,00m, 7º com 8,30m, 8º com 3,20m, 9º com 1,80m, 10º com 3,20m, 11º com 9,50m, 12º com 3,20m, 13º com 1,80m, 14º com 3,20m, 15º com 9,50m, 16º com 3,20m, 17º com 1,80m, 18º com 3,20m, 19º com 9,50m, 20º com 3,20m, 21º com 1,80m, 22º com 3,20m, 23º com 9,50m, 24º com 3,20m, 25º com 1,80m, 26º com 3,20m, 27º com 9,50m, 28º com 3,20m, 29º com 1,80m, 30º com 3,20m 31º com 4,75m, 32º com 1,80m, 33º com 8,65m, confrontando-nos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º alinhamentos confrontando em partes com área de uso comum a todas as unidades e vagas de garagem de 01 A 25 vagas no 6º alinhamento confrontando com a Rua Basílio da Gama no 7º com a fração do imóvel, 158 casa base nos 8º A 25º alinhamentos confrontando em partes com as frações dos imóveis, 158 casas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, e com escada de acesso aos imóveis, 158 casa base apto 201, 158 casas 01 A 158 casa 11 apartamentos 201 e 265,25m do lado esquerdo em 37 alinhamentos o 1º com 62,50m, 2º com 4,00m, 3º com 57,50m, 4º com 4,00m, 5º com 5,00m, 6º com 9,00m, 7º com 4,45m, 8º com 3,20m, 9º com 0,90cm, 10º com 3,20m, 11º com 9,50m, 12º com 3,20m, 13º com 1,80m, 14º com 3,20m, 15º com 9,50m, 16º 3,20m, 17º com 1,80m, 18º com 3,20m, 19º com 9,50m, 20º com 3,20m, 21º com 1,80m, 22º com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FB8J-XHB9N-A88PP-PDF9Z>

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

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: 089649.2.0064075-97

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
64.075	01
	VERSO

3,20m, 23º com 9,50m, 24º com 3,20m 25º com 1,80m, 26º com 3,20m, 27º com 9,50m, 28º com 3,20m, 29º com 1,80m, 30º com 3,20m, 31º com 9,50m, 32º com 3,20m, 33º com 1,80m, 34º com 3,20m, 35º com 4,75m, 36 com 2,90m e 37º com 2,10m, confrontando-nos 1º, 2º, 3º, 4º e 5º alinhamentos em partes com vagas de garagem números de 26 A 50 e área de uso comum a todas as unidades, no 6º alinhamento com a Rua Basílio da Gama no 7º alinhamento confrontando com a fração do imóvel, 158 casa 24, nos 8º A 37º alinhamentos confrontam-se em partes com área de uso comum a todas as unidades as escadas de acesso aos imóveis, 158 casas 12 ap. 201, 13 ap.201, 14 ap. 201, 15 ap. 201, 16 ap. 201, 17 ap. 201, 18 ap. 201, 19ap. 201, 20 ap. 201, 21 ap. 201, 22 ap. 201, 23 ap. 201 e 24 ap. 201 e com as frações dos imóveis, 158 casas 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24. Edificado no Lote 22-A, resultante da anexação dos lotes nº 17, 18, 19, 20, 21 e 22 da quadra 36, perfazendo uma área total de 660,00m². **PROPRIETÁRIO:** ACS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ nº10.626.827/0001-69, situada na Avenida José Lourenço de Azevedo, nº81, loja 05, Rocha, São Gonçalo/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº 2, matrícula 63.994. Prot. 137.481. São Gonçalo, 26 de fevereiro de 2016.---

Aux.

O Of.

EX-OFÍCIO: Faço a retificação da fração ideal do imóvel descrito acima, a saber: **IMÓVEL Nº 158 CASA 02**, corresponde-lhe a fração ideal de: 71,20/3581,00 avos. São Gonçalo, 03 de Outubro de 2019. R.E.

Av.01 – Prot.161.840 em 23/08/2019 – Por remissão, procedo a averbação da convenção do **CONDOMÍNIO GREEN SIDE II**, devidamente registrado no Lvº 3 Aux. Matrícula 516, conforme documentos aqui apresentados.- OBS: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valo de R\$3,37 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99; R\$1,68 relativo as Leis 4.664/05 e 111/06; e R\$0,67 referente a Lei 6281/12.- São Gonçalo, 03 de Outubro de 2019.**SELO:** EDDJ05867SPL.-Aux. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FB8J-XHB9N-A88PP-PDF9Z>

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: 089649.2.0064075-97



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.075

FICHA
02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

R.02 – Prot. 166.151 em 11/08/2020 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** ACS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTE:** JULIAN DO VALLE TALAVEIRA, brasileiro, nascido em 05/05/1987, servidor publico municipal, portador da identidade nº 207514175 expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 11/01/2017 e CPF nº 127.842.717-14, solteiro, residente em Rua Doutor Porciuncula, apto 402, Venda da Cruz/SG/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 28/07/2020 de Compra e Venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia – Programa minha casa, minha vida – PMCMV – Recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador, com caráter de Escritura pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da lei no.4.380 de 21/08/1964. **VALOR DO CONTRATO:** R\$160.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$23.994,00, recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$12.500,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$8.306,00, Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto; R\$115.200,00, refere-se ao financiamento concedido pelo CREDOR/FIDUCIÁRIO. OBS: Imposto de transmissão – ITBI foi recolhido através da guia nº 2881/20, pago na CEF em 22/07/2020 no valor de R\$3.237,06 (base de cálculo: R\$160.000,00). BIB e consulta de informação nº 0174220082601609 e CNIB: 2444.97ca.9dd5.0335.367c.2789.e0fe.a9be.8d15.e6d3, consultados em 26/08/2020. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27 de Agosto de 2020. SELO: EDMC59415YJY.- Alx. R.E.

R.03 – Prot. 166.151 em 11/08/2020 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA – DEVEDOR/FIDUCIANTE:** JULIAN DO VALLE TALAVEIRA, qualificado anteriormente. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 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 TOTAL DA DÍVIDA:** R\$115.200,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazos total em meses: 360. Taxa de Juros % (a.a): Nominal: 5,00 – Efetiva: 5,1161. Encargo inicial: Prestação (a+ j): R\$618,41 + Seguros: R\$21,21 + Taxa de administração:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/4FB8J-XHB9N-A88PP-PDF9Z>

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

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: 089649.2.0064075-97

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 64.073	FICHA 02
	VERSO

R\$0,00 = Total: R\$639,62. Vencimento do 1º encargo mensal: 25/08/2020. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$160.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por ele assumido a Devedora/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 Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliária da adquirente. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 27 de Agosto de 2020. SELO: EDMC59416NLK. - Aux. R.E

Av.04 – Prot. 193.207 de 21/11/2024 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **JULIAN DO VALLE TALAVEIRA**, qualificado anteriormente, realizada nos dias 30/11/2024 e 11/12/2024, conforme a certidão de notificação, registros nºs **238143, 238145 e 86588**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo e 12º Ofício de Niterói, em 30/11/2024 e 11/12/2024. 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, em face do devedor ora mencionado os editais publicados nos dias 09/01/2025, 10/01/2025 e 13/01/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 571949, 571950 e 571951, edição/anos 1527/2025, 1528/2025 e 1529/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04 de fevereiro de 2025. Eu, Pedro Lucas Vasconcelos Leal, escrevente, mat. 94/25127, digitei. E eu, Rodrigo Marins Bossan, substituto, Mat. 94/5845, assino. SELO: EEWM38037ZYH-.....

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FB8J-XHB9N-A88PP-PDF9Z>

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

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: 089649.2.0064075-97



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

CNM: 089649.2.0064075-97

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
64.075

FICHA
03

Av.05 - Prot. 200.972 de 08/01/2026 - **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 JULIAN DO VALLE TALAVEIRA, qualificado anteriormente, realizada no dia 12/02/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº **242235**, expedida pelo Cartório 1º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo, em 12/02/2026, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 08/04/2026. SELO: EFCH 34440 QFJ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 - Prot. 200.972 em 08/01/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude do novo procedimento de intimação averbado com o Av.05, procedo ao **CANCELAMENTO** da averbação objeto do Av.04. Custas na Forma da Lei. São Gonçalo, 08/04/2026. SELO: EFCH 34441 CLF. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845 - - - - -

Av.07 - Prot. 204669 em 21/07/2026 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 20/07/2026, 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 o fiduciante JULIAN DO VALLE TALAVEIRA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.05**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, através da Guia nº **3413/2026**, no valor de **R\$ 5.207,74** em 10/07/2026 (base de cálculo R\$ 171.276,30). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/08/2026. SELO: EFDT 47700 HLQ. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.08 - Prot. 204669 em 21/07/2026 - **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.03** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/08/2026. SELO: EFDT 47701 OYZ. Assinado digitalmente por PEDRO LUCAS VASCONCELOS LEAL, SUBSTITUTO, 94/25127. - - - - -

Av.09 - **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 Basílio da Gama, nº 158, casa 02, São Gonçalo/RJ CEP: 24736-160**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ. 04/08/2026. 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/4FB8J-XHB9N-A88PP-PDF9Z>



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 04/08/2026. 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 47702 EJJ



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4FB8J-XHB9N-A88PP-PDF9Z>