



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ

4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabelião

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.885

FICHA

01

IMÓVEL: Constituído pelo **APARTAMENTO Nº 409, do BLOCO 05, do Condomínio Residencial Multifamiliar "CONQUISTA MARIA PAULA", situado na Rua Dalva Raposo, nº 260, Tribobó, em zona urbana, no 1º Distrito deste Município, com área privativa de 41,19m², área comum de 16,92m² e área equivalente de 58,11m², correspondendo à fração ideal de 0,001913 do terreno onde assenta o edifício, designado como Lote 01, o qual tem as seguintes medidas e confrontações: 189,63m de frente, em 21 alinhamentos, o 1º com 7,61m, o 2º com 9,62m, o 3º com 9,38m, o 4º com 8,51m, o 5º com 5,02m, o 6º com 10,73m, o 7º com 11,60m, o 8º com 7,96m, o 9º com 7,80m, o 10º com 17,06m, o 11º com 19,70m, o 12º com 13,35m, o 13º com 6,12m, o 14º com 7,28m, o 15º com 4,96m, o 16º com 7,71m, o 17º com 8,70m, o 18º com 7,70m, o 19º com 6,74m, o 20º com 5,13m e o 21º com 6,95m, todos confrontando com a Rua Dalva Raposo; nos fundos em vela latina; do lado direito, com 232,62m em 14 alinhamentos, o 1º com 8,05m, o 2º com 14,65m, o 3º com 12,08m, o 4º com 8,36m, o 5º com 13,83m, o 6º com 8,49m, o 7º com 7,79m, o 8º com 2,39m, o 9º com 7,60m, o 10º com 4,38m, o 11º com 49,92m, o 12º com 44,11m, o 13º com 14,14m e o 14º com 36,83m, do 1º ao 10º alinhamentos, confrontando com o Lote 03; do 11º ao 14º alinhamentos, confrontando com a Fazenda do Barreto ou Fazenda Maria Paula ou sucessores com testada para Rua Samuel Palmas; do lado esquerdo, com 271,11m, em 18 alinhamentos, o 1º com 27,41m, o 2º com 18,58m, o 3º com 26,57m, o 4º com 20,89m, o 5º com 18,16m, o 6º com 15,20m, o 7º com 21,27m, o 8º com 12,34m, o 9º com 11,03m, o 10º com 10,99m, o 11º com 13,83m, o 12º com 11,84m, o 13º com 5,87m, o 14º com 10,97m, o 15º com 9,01m, o 16º com 12,65m, o 17º com 3,87m e o 18º com 20,63m; do 1º ao 2º alinhamentos, confrontando com o Lote 02 e do 3º ao 18º alinhamentos, confrontando com o Condomínio Athenas. Perfazendo uma área total de 27.619,52m². **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 855.708-245. PROPRIETÁRIO(S): RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 28.466.015/0001-69, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino.**

Av. 01 - HABITE-SE - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 02.06.2022, instruído da carta de habite-se nº 0043/JMR/2021, expedida em 28.07.2021, pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano da PMSG, procede-se à presente averbação, para constar que de acordo com as informações do processo nº 44267/2018, o imóvel objeto desta matrícula, está concluído e pode ser utilizado/ocupado. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº 138850107 GCM. RMOL/MENTOS: R\$60,78 + R\$10,15 (20%+R\$5,73) + R\$3,03 (5%+FUNDPREI) + R\$3,03 (5%+FUNDPREI) + R\$2,43 (4%+FUNARPEN) + R\$1,21 (2%+R\$0,60 M.C.M.C.) + R\$1,21 (ISS) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$83,86**

Av. 02 - PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Prot. 30.622 de 06.06.2022 - Por requerimento datado de 04.06.2020, a **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou esta averbação, para constar que a incorporação imobiliária do R. 07, da matrícula 12.450 desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo, que tem por objeto o empreendimento denominado **"CONQUISTA MARIA PAULA"**, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64/São Gonçalo, 30 de agosto de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YS76C-B77AV-NKPCU-UGBPF>

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 DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ

4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabela

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.885

FICHA

01v

Oficial Substituto, assinou, SELO ELETRÔNICO Nº **EEGR 50387 VED.** EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNAJPEN) + R\$1,21 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$1,23 (ISS) = R\$83,86.

Av. 03 – **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** - Prot. 30.622 de 06.06.2022 – Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 196 da Lei nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se onerado com a primeira e especial hipoteca, constituída em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼ em Brasília - DF, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$30.834.411,76, conforme o R. 09 da matrícula nº 12.450, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022, Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assinou, SELO ELETRÔNICO Nº **EEGR 50621 RIG.** EMOLUMENTOS: R\$60,78 + R\$12,15 (20%-F.E.T.J.) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$3,03 (5%-FUNDPERJ) + R\$2,43 (4%-FUNAJPEN) + R\$1,21 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$1,23 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRECOTAÇÃO) = R\$83,86.

Av. 04 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 29.870 de 08.10.2021 – Por Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado em 26 de julho de 2021, de acordo com a Lei nº 4.591/64 e consoante o disposto nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406/02, o **"CONDOMÍNIO CONQUISTA MARIA PAULA"**, teve registrada em 18.02.2022, sua Convenção de Condomínio sob o número de ordem 200 do Livro 03-Auxiliar, desta 4ª Circunscrição de São Gonçalo/RJ. São Gonçalo, 30 de agosto de 2022, Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Oficial Substituto, assinou, SELO ELETRÔNICO Nº **EEGR 51459 WEC.** EMOLUMENTOS: R\$20,12 + R\$4,02 (20%-F.E.T.J.) + R\$1,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$1,00 (5%-FUNDPERJ) + R\$0,80 (4%-FUNAJPEN) + R\$0,40 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$0,41 (ISS) = R\$27,75.

Av. 05 – **BAIXA DA HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 30.965 de 08.09.2022 – Por requerimento datado em 28 de junho de 2021, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, autorizou a baixa e cancelamento da **HIPOTECA DE 1º GRAU**, objeto da Av. 03 desta matrícula, contraída por **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 29 de setembro de 2022, Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assinou, SELO ELETRÔNICO Nº **EEGR 52400 XEB.** EMOLUMENTOS: R\$121,97 + R\$24,31 (20%-F.E.T.J.) + R\$6,09 (5%-FUNDPERJ) + R\$6,09 (5%-FUNDPERJ) + R\$4,87 (4%-FUNAJPEN) + R\$2,43 (2%-P.M.C.M.C.) + R\$2,48 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$46,25 (PRECOTAÇÃO) = R\$204,04.

R. 06 – **COMPRA E VENDA** - Prot. 30.965 de 08.09.2022 – Por Instrumento Particular de 28 de junho de 2021, com força de escritura pública, na forma da Lei nº 4.380/64, artigo 61, contrato nº 8.7877.1435017-0, ora arquivado, **JEFFSON SILVA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, operador de loja, portador da carteira de identidade nº 34.684.198-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03.09.2019, inscrito no CPF sob o nº 198.917.137-09, residente e domiciliado na Rua Padre Adalberto Seixas, n.º 29, Laranjal, em São Gonçalo/RJ, adquiriu de **RIO LARGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$152.000,00, pagos da seguinte forma: R\$22.493,00, através de recursos próprios; R\$7.907,00, através de desconto concedido pelo FGTS e R\$121.600,00, através de financiamento garantido por alienação fiduciária, concedido pela **CAIXA ECONÔMICA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YS76C-B77AV-NKPCU-UGBPF>

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 DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ

4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS

Oficial de Registro e Tabela

FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR

Substituto Legal

Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ

(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066

www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

13.885

FICHA

02

FEDERAL - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF. O imposto de transmissão (ITBI) foi pago no Banco Itaú, agência 0587-6, em 27.07.2022, no valor de R\$3.081,47, pela guia nº 2898/2022, que ora se arquivava, tendo sido avaliado por R\$152.000,00. São Gonçalo, 29 de setembro de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ESCR 52401 WAC**. EMOLUMENTOS: R\$1.922,40 + R\$384,48 (20% P.E.T.J.) + R\$96,12 (5% FUNDPRL) + R\$96,12 (5% FUNPERJ) + R\$76,89 (4% FUNARPEO) + R\$17,29 (2% P.M.C.M.C.) + R\$39,21 (ISS) + R\$200,70 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.685,96.

R. 07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo instrumento constante do R.06, **JEFFSON SILVA DOS SANTOS**, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, destinado ao pagamento da dívida confessada no valor de R\$121.600,00, para pagamento no prazo de 360 meses, por meio de 360 encargos mensais e consecutivos de R\$708,40, incluídos acessórios e encargos constantes do título, à taxa anual de juros nominal de 5,5000% e efetiva de 5,6407%, calculados segundo o Sistema de Amortização - PRICE, sendo a época do recálculo dos encargos de acordo com o item 6.3 e o primeiro encargo mensal em 01.08.2022. Ficando estabelecido para fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei nº 9.514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação, e que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele, devedor fiduciante, com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta, com a posse indireta, até a solução final da dívida. Valor da garantia fiduciária e venda em público leilão: R\$152.000,00. Demais cláusulas e condições no instrumento ora registrado. São Gonçalo, 29 de setembro de 2022. Eu, Elenimara Oliveira dos Santos, escrevente, digitei. E eu, Francisco Pereira Rufino Junior, Substituto, assino. **SELO ELETRÔNICO Nº ESCR 52402 IAH**. EMOLUMENTOS: R\$1.864,92 + R\$372,08 (20% P.E.T.J.) + R\$93,24 (5% FUNDPRL) + R\$93,24 (5% FUNPERJ) + R\$74,39 (4% FUNARPEO) + R\$37,29 (2% P.M.C.M.C.) + R\$38,04 (ISS) + R\$0,00 (DISTRIBUIÇÃO) + R\$0,00 (PRENOTAÇÃO) = R\$2.574,30.

AV - 8 - M - 13885 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34176, aos 28/05/2025. Por ofício da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** nº 595420/2025 de 29/05/2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **JEFFSON SILVA DOS SANTOS**, já qualificado, pelo fato de estar em local incerto, realizada nos dias 24/06/2025, 01/07/2025, 04/07/2025, 05/08/2025 e 01/09/2025, conforme as certidões de notificação, registro nº 240215 e 240216, expedidas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 08/08/2025 e 01/09/2025, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 24/06/2025, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº EFAD 50351 PMS. Assinado digitalmente por FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR, OFICIAL SUBSTITUTO, 94/19334.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YS76C-B77AV-NKPCU-UGBPF>

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 DO 6º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO-RJ

4ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL



PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS
Oficial de Registro e Tabelião
FRANCISCO PEREIRA RUFINO JUNIOR
Substituto Legal
Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 97, Centro – São Gonçalo RJ
(21) 2712-3113 | 3856-4122 | (21) 98144-6066
www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

CERTIDÃO

CNM: 090779.2.0013885-43



REGISTRO DE IMÓVEIS
4ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA
13.885

FICHA
02-V

AV - 9 - M - 13885 - INTIMAÇÃO: Prenotação nº 34807, aos 27/11/2025. Por ofício da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF nº 648100/2025 de 27 de novembro de 2025, averba-se em atenção ao artigo 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, o resultado **NEGATIVO** da intimação em face do devedor fiduciante, **JEFFSON SILVA DOS SANTOS**, já qualificado, pelo fato de estar(em) em local incerto, realizada no dia 26/03/2026, conforme a certidão de notificação, registro nº 241910, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ em 26/03/2026, tendo sido publicado o edital para esta finalidade em 23/04/2026, 24/04/2026 e 27/04/2026, considera-se constituída a mora na data da última publicação, na forma do artigo 26, § 4º e 26-A, da Lei nº 9.514/1997. Averbação concluída aos 26/06/2026, por Rafael Leal (94/17817). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFBS 57288 UIV**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759

AV - 10 - M - 13885 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotação nº 35504, aos 08/07/2026. Pelo requerimento de 07/07/2026, hoje arquivado, e verificado o cumprimento do art. 26, §7º, da Lei 9514/97, **CONSOLIDA-SE A PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, já qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art. 27 da Lei 9514 de 20/11/1997). Valor declarado do imóvel: **R\$ 161.811,81**. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$ 161.811,81**, guia nº 3107/2026. Averbação concluída aos 09/07/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFDU 29663 KYI**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759

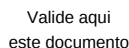
AV - 11 - M - 13885 - BAIXA DE ALIENAÇÃO: Prenotação nº 35504, aos 08/07/2026. Por requerimento datado de 07/07/2026, a credora, autorizou a **baixa e cancelamento da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, objeto do R-07, desta matrícula, contraída por **JEFFSON SILVA DOS SANTOS**, já qualificado, o que ora se faz para todos os efeitos legais. Averbação concluída aos 09/07/2026, por Lucas Costa (94/20409). Selo de fiscalização eletrônica nº **EFDU 29664 UPH**. Assinado digitalmente por ELENIMARA OLIVEIRA DOS SANTOS, SUBSTITUTA, 94/8759.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YS76C-B77AV-NKPCU-UGBPF>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





www.cartorio6.com.br – contato@cartorio6.com.br

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 n.º 6015 de 1973, **dela constando todos os eventuais ônus reais, legais, convencionais, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel referente à 13885.** O Referido é verdade e dou fé. Eu, (a.), EDISSA KELTREIN PINHEIRO NUNES, Escrivente, pesquisei, subscrevo e assino digitalmente. São Gonçalo, 04 de Agosto de 2026, às 15:56h. *-----*

Total.....:R\$ 193,21



<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>