

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: 089649.2.0080788-10



PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO

CNM: 089649.2.0080788-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.788	01

IMÓVEL: nº 205 casa 06, na Rua Turiassu, situado no loteamento denominado BOA VISTA DO LARANJAL, zona urbana do 3º Distrito deste Município, com inscrição municipal nº 546038007, corresponde-lhe a fração ideal de: 49,80/600,00 avos, medindo do seu uso exclusivo: 2,90m de frente para a Área de Uso Comum a fração do nº205 casa 04, com a fração do nº205 casa 05, com a fração do nº205 casa 06, com a fração do nº205 casa 07, com a fração do nº205 casa 08, com a fração do nº205 casa 09, com a fração do nº205 casa 10 e com a fração do nº205 casa 11 que dá acesso à Rua Turiassú; 2,90m nos fundos, confrontando com o lote de nº06; 13,36m do lado direito confrontando com a fração do nº205 casa 05 e 13,36m do lado esquerdo confrontando com a fração do nº205 casa 07. A fração do nº205 casa 06 tem uma área de utilização privativa de 49,80m² e área total construída de 35,62m². **ÁREA DE USO COMUM:** A área de uso comum ao nº205 casa 04, nº205 casa 05, nº205 casa 06, nº205 casa 07, nº205 casa 08, nº205 casa 09, nº205 casa 10 e nº205 casa 11, mede 3,00m para a Rua Turiassú, 1,65m de fundos para o lote de nº30, 41,35m do lado direito, em três alinhamentos, sendo o primeiro alinhamento 16,80m confrontando com a fração do nº205 casa base, o segundo alinhamento 1,35m confrontando com a fração do nº205 casa 04 eo terceiro alinhamento 23,20m confrontando com a fração do nº205 casa 04, com a fração do nº205 casa 05, com a fração do nº205 casa 06, com a fração do nº205 casa 07, com a fração do nº205 casa 08, com a fração do nº205 casa 09, com a fração do nº205 casa 10 e com a fração do nº205 casa 11 e 40,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote de nº04. Edificado no lote 05 da quadra 30, que mede: 15,00m de frente para a Rua 14; 15,00m nos fundos com o lote 30; por 40,00m do lado direito com o lote 06 e 40,00m pelo lado esquerdo com o lote 04; com área total de 600,00m². **PROPRIETÁRIO:** JMA CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 51.778.525/0001-93, com sede na Rua Dr. Nilo Peçanha, nº 56 Loja 03, Centro em São Gonçalo/RJ. **Registro Anterior:** Lo.2, matricula nº 78.486. prot. (186.906). São Gonçalo, 27 de março de 2024. Esc. R.E.

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: 089649.2.0080788-10

CNM: 089649.2.0080788-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.788	01
	VERSO

R.01 - Prot.189.129 em 04/06/2024 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** JMA CONSTRUTORA LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** WELLERSON GUIMARAES DE SOUSA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/08/1997, vendedor de comercio varejista e atacadista, filho de: Liliane Oliveira Guimaraes e Valdomiro Ferreira de Sousa Junior, e-mail: wellerson.gds@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 29.798.334-8, expedida por DETRAN/RJ em 27/07/2023 e do CPF 167.301.987-02, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em R Jose Dos Santos Malheiro, 168, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular datado em 20/05/2024 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito 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\$ 167.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$133.600,00, refere-se aos financiamento concedido pela CAIXA; R\$ 27.162,00, refere-se aos desconto concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 6.238,00, refere-se aos recursos próprios e R\$ 0,00, refere-se aos recursos da conta vinculada do FGTS.- OBS: ITBI - Pago no valor de R\$ 3.387,38, através da guia 2889/2024.- BIB e consulta de informação nº0174224060534768; CNIB: 6944.1281.0aa7.86c6.f350.cead.50f7.bf52.0894.84b5 consultados em 05/06/2024.- Custas na forma da Lei.- Eu, , Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, , Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 11 de junho de 2024. SELO: EETD41608NCU.

R.02 - Prot.189.129 em 04/06/2024 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE:** WELLERSON GUIMARAES DE SOUSA, qualificado 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\$



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

CNM: 089649.2.0080788-10

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
80.788	02

115.572,00. Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Prazo Total (meses): 420. Carência: 0 meses. Taxa Contratada – Nominal % (a.a): 4.5000 – Efetiva % (a.a): 4.5939 - Nominal e Efetiva % (a.m): 0.3750. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 632,27 + Taxa de Administração: R\$ 0,00 + Seguros: R\$ 23,54 = Total: R\$ 655,81. - Vencimento do 1º Encargo Mensal em 20/06/2024. 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 n° 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da Garantia Fiduciária R\$ 167.000,00.** 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. Eu, Bruno da Silva Trindade, Bruno da Silva Trindade, escrevente II, Matr.94/15959, digitei. E eu, Rafael Jorge de Aguiar, Rafael Jorge de Aguiar, substituto legal, Mat. 94/15044. Assino. São Gonçalo, 11 de junho de 2024. SELO: EETD41609Q SX.

Av.03 - Prot. 196.455 em 05/05/2025 - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNGCJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor WELLERSON GUIMARAES DE SOUSA, qualificado anteriormente, realizada nos dias 07/06/2025, 27/06/2025 e 19/07/2025, conforme a certidão de notificação, registro n° **239933**, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em 19/07/2025. 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, as intimações em face do devedor ora mencionado, mediante a publicação dos editais publicados nos dias 27/08/2025, 28/08/2025 e 29/08/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob n° 745015, 745016 e 745017, edição/ano: 1684/2025, 1685/2025 e 1686/2025, no endereço: www.registroimobiliario.org.br. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 19/09/2025. SELO: EEZS 44152 OAK. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

CONTINUA NO VERSO

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: 089649.2.0080788-10

CNM: 089649.2.0080788-10



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

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA
LIVRO 2

MATRÍCULA
80.788

FICHA
02-V

Av.04 - Prot. 199.760 em 30/10/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 30/10/2025, 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 WELLERSON GUIMARAES DE SOUSA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada no **Av.03**, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O Imposto de Transmissão - "ITBI", pago na CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, anteriormente qualificada, através da Guia nº **5466/2025**, no valor de **R\$ 3.445,88** em 24/10/2025 (base de cálculo R\$ 169.821,90). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/11/2025. SELO: EFAC 84505 KOA. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.05 - Prot. 199.760 em 30/10/2025 - CANCELAMENTO - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome da fiduciária, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 04/11/2025. SELO: EFAC 84506 EYB. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

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: 089649.2.0080788-10

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 recaem 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 04/11/2025. A certidão é assinada digitalmente

Emolumentos:	R\$108,60
20% FETJ:	R\$21,72
5% Fundperj:	R\$5,43
5% Funperj:	R\$5,43
4% Funarpen:	R\$6,51
2% PMCMV:	R\$2,17
Total:	R\$154,99
Selo usado:	EFAC 84507 SMD

