



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.

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.

Certifico ainda que conforme PORTARIA CGJ nº2661/2023, publicado no D.O. em 15/12/2023, fica designado a partir desta data, como atual Responsável pelo Expediente do Serviço do 3º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, a Dra. PALOMA PEREIRA SOUZA RUFINO MARTINS, cadastrada sob o nº90/270.

As certidões do registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroidmoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,86.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EESM 35076 DTI

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETHEZ-2DWN4-C4STF-FPRCK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO



CNM: 089649.2.0077422-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.422

FICHA

01

IMÓVEL: Fração nº 12 da quadra "C" do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ENZO GUIMARÃES", instituído sobre desdobrada a Área "A" desdobrada da área 03 situada em "MARAMBAIA" zona urbana, zona residencial 2, do 3º distrito deste município, inscrição municipal nº 852256000, terreno próprio, com a superfície de 32.320,61m², medindo confrontando: 236,00m de frente para a Estrada da Conceição; 252,46m nos fundos com a área nº 04 de Etelma Nazareth Lopes Bittencourt; 85,28m do lado direito em dois segmentos, de, respectivamente, 22,18m em linha curva e 63,10m em linha reta, ambos para a rua Márcia Seixo da Silva (rua a ser caracterizada); e 206,00m do lado esquerdo com a área 02 de Antônio Paulo Lopes Fração equivalente de 180,00m²/32.320, 61m², com a área de utilização exclusiva de 10,00m de frente para a Rua Dois; 10,00m nos fundos com a Área 02 de Antônio Paulo Lopes; 18,00m do lado direito com a fração nº 13; e 18,00m do lado esquerdo com a Fração nº 11; com a superfície de 180,00m². **PRÓPRIETÁRIA:** LOTEADORA LEÃO DOS LAGOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 03.845.495/0001-48, com sede à Rua São Pedro, nº 154, sala 1205, Centro, Niterói/RJ. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** A área que deu origem ao condomínio foi adquirida de Nivaldo Porto Lopes e sua mulher, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 20/10/2003, ato nº 067, folhas 135/136, livro nº 543, no serviço Notarial do 2º Ofício de Itaboraí/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 41.436, fls. 17, do livro 2-DM, oriundo do Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição, anexo ao 1º Ofício de Itaboraí/RJ. São Gonçalo, 25 de janeiro de 2022.
Aux. R.E

R.01- Prot.172.218 de 10/12/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** LOTEADORA LEÃO DOS LAGOS LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** JORGE VIEIRA DA CRUZ JUNIOR, brasileiro, farmacêutico, filho de Manoel Jorge Vieira da Cruz e de Vera Lucia Silva da Cruz, nascido no dia 08.04.1980, inscrito no CPF sob o nº 080.848.887/22, portadora da CNH nº de registro 00338646509 do DETRAN-RJ de 17.07.2017, inserida na mesma o Doc. Identidade 116254863 IFPRJ, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com ANABELLA DE MENEZES CARDOZO DA CRUZ, brasileira, bancária, filha de Ana Paula de Menezes Cardozo, nascida



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.



CNM: 089649.2.0077422-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.422

FICHA

01

VERSO

no dia 17.02.1990, no CPF sob o nº 128.062.757/33, portadora da CNH nº de registro 04564259983 do DETRAN-RJ de 12.02.2019, inserida na mesma o Doc. Identidade 2135177766 DICRI, residente e domiciliado na Estrada da Conceição, nº 1166, Condomínio Enzo Guimarães, lote 12, quadra C, Marambaia, São Gonçalo/RJ (endereço eletrônico: jorgejuniiorvcj@hotmail.com). **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 3º Distrito de Itaboraí/RJ; Lº 096, fls.047/049, ato 017 em 17/11/2021. **VALOR:** R\$20.040,00. **Obs.:** Imposto de Transmissão - "Inter-Vivos", foi pago no Banco Santander em 23/09/2021, no valor de R\$2.437,94, através da guia nº3761/2021. BIB nº 0174222011457836; e CNIB: 585³.1598.75e2.93d2.1baf.8739.890e.44ee.2243.b6e9, consultados em 14/01/2022. Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$ 348,19, relativos aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$174,08 relativo as Leis 4.664/05, 111/06 e R\$ 69,63 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 25 de janeiro de 2022.-----
SELO: EEAS89667TYA.- Aux.

R.E.

Av.02 - Prot.175.420 de 20/06/2022 - Por petição firmada em 07/06/2022, procedo a averbação do imóvel nº 1166 casa 12 quadra C, na Estrada da Conceição, com inscrição municipal nº 852256000, averbado na PMSG em 08/04/2022 pelo processo 9720/2022, com a área de construção de 148,78m². - Certidão de Averbação nº105907/2022 de 31/05/2022.- Bem como a CARTA DE ACEITE datado em 08/04/2022, processo nº 9720/2022, assinado pela Subsecretário de Urbanismo Carlos Alberto de Oliveira, Matrícula: 124765. Tudo de conformidade de documentos comprobatórios aqui apresentados. - **Obs.:** Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$222,15, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$61,06 relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$24,43 da Lei 6.281/12.- São Gonçalo, 01 de agosto de 2022. SELO: EEFV72289-BPQ. Aux.

R.E.



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.



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

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0077422-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.422

FICHA

02

R.03 - Prot.178.202 em 31/10/2022 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** JORGE VIEIRA DA CRUZ JUNIOR e sua cônjuge ANABELLA DE MENEZES CARDOZO DA CRUZ, antes qualificados. **ADQUIRENTE:** JOSÉ OZANIR DE OLIVEIRA, filho de Maria de Fatima Oliveira e de José de Fatima de Oliveira Lima, brasileiro, instalador, divorciado, que declara não conviver em união estável, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 02714800245 - DETRAN/RJ, expedida em 20/03/2018, inscrito no CPF/MF sob o nº 180.373.978-90, com endereço eletrônico: rinazo@yahoo.com.br, residente e domiciliado na Rua Onze, nº QD 40, C 10 M Galáxias, Marambaia (manilha), Itaboraí/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 08/09/2022 de Venda e Compra, Financiamento de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública - Leis n.ºs 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária em Garantia - SFH - Lei n.º 9.514/97. **VALOR DO CONTRATO:** R\$500.000,00; Satisfeito da seguinte forma: (A) - R\$282.600,00 recursos próprios; (B) - R\$0,00 refere-se aos recursos do FGTS; (C) - R\$217.400,00, refere-se aos recursos do financiamento. OBS: Imposto de transmissão - ITBI - guia nº4586/2022, pago no banco Santander em 05/10/2022, no valor de R\$10.041,47. BIB e consulta de informação: nº0174222120607079; 0174222120655078; 0174222120650072; 0174222120645073; CNIB: cae8.aedc.df08.553ª.f878.0751.59e3.8ce6.e942.4ª85 consultadas em 06/12/2022. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13 de dezembro de 2022.-----
Aux. R.E. SELO: EEIE86609HSP.

R.04 - Prot.178.202 em 31/10/2022 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/FIDUCIANTE:** JOSÉ OZANIR DE OLIVEIRA, qualificado anteriormente. **CRÉDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.03. **VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:** Custos Cartorários e imposto de transferência de bens imóveis R\$25.000,00. Valor total do financiamento R\$242.400,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** A-TAXA DE JUROS - Taxa de juros sem bonificação - (i) Taxa

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETHEZ-2DWN4-C4STF-FPRCK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.

CNM: 089649.2.0077422-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.422

FICHA

02

VERSO

efetiva de juros anual: 11,4900%; (ii) taxa efetiva de juros mensal: 0,9105%. Taxa nominal de juros anual: 10,9259%; (ii) taxa nominal de juros mensal: 0,9105%. **B - Taxa de juros bonificada.** (i) Taxa efetiva de juros anual: 9,4900%; (ii) taxa efetiva de juros mensal: 0,7584%. Taxa nominal de juros anual: 9,1006%; (ii) taxa nominal de juros mensal: 0,7584%; **C - Amortização:** 372 meses; **D - Atualização:** Mensal; **E - data de vencimento da primeira prestação:** 08/10/2022; **F - Custo Efetivo Total - CET (anual):** 10,62%; **G - Sistema de Amortização:** SAC; **H - Data de Vencimento do Financiamento:** 08/09/2053; **I - Imposto de Operações financeiras - IOF:** R\$0,00. **Valor dos componentes para pagamento da prestação mensal na data deste contrato:** **A - Prestação mensal - Amortização:** R\$ 651,61 + Juros: R\$ 1.838,33 = R\$ 2.489,94; **B - Premio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente:** R\$132,96; **C - prêmio mensal obrigatório de seguro por dano físico no imóvel:** R\$15,15; **D - tarifa de serviços administrativos - TSA:** R\$25,00; **E - valor total do encargo mensal:** R\$2.663,05. **Valor em Leilão:** R\$ 303.000,00. Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem com do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, os Compradores e Devedores Fiduciários, alienam ao Credor Fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos Artigos 17, inciso VI, e 22 e seguintes da Lei no. 9.514/97 de 20/11/1997, e o expresse em hipoteca corrente nacional. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. OBS: Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 13 de dezembro de 2022.

- Aux.

R.E.

SELO: EEIE86610YJT.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETHEZ-2DWN4-C4STF-FPRCK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO

COMARCA DE SÃO GONÇALO

REGISTRO DE IMÓVEIS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CNM: 089649.2.0077422-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

77.422

FICHA

03

Av.05 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 184.420 de 23/10/2023- Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se os resultados das diligências feitas ao devedor **JOSÉ OZANIR DE OLIVEIRA**, qualificado anteriormente, realizadas nos dias 25/11/2023, conforme a certidão de notificação, registro nº **232917**, expedida pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo, em 25/11/2023. Dado o insucesso em proceder a notificação da requerida pelo fato do mesmo estar em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face do devedor ora mencionado, nos dias 16/01/2024, 17/01/2024 e 18/01/2024, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, endereço: www.registroimobiliario.org.br, nº341681, 341682 e 341683, edição/ano: 1280/2023, 1281/2023 e 1282/2023, referente ao contrato de financiamento imobiliário nº0010330793-1.. **Emolumentos:** R\$689,02 + R\$ 137,80 (20%-F.E.T.J.) + R\$34,45 (5%-FUNDPERJ) + R\$34,45 (5%-FUNPERJ) + R\$27,56 (4%-FUNARPEN) + R\$13,78 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$14,05 (ISS) + R\$2,48 (SELO) = R\$ 953,59. São Gonçalo, 01 de fevereiro de 2024. SELO:EEQF70797TGX. Esc. R.E.

Av.06 – Prot. 188.031 em 22/04/2024 – Na conformidade do documento datado de 19/05/2024, firmado pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** – Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, antes qualificada, tendo em vista que **JOSÉ OZANIR DE OLIVEIRA**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago na CEF, através da Guia nº 1426/2024, no valor de R\$6.107,38(base de cálculo R\$303.000,00).- **Emolumentos:** R\$721,52+ R\$144,30 (20%-F.E.T.J.) + R\$36,07 (5%-FUNDPERJ) + R\$36,07 (5%-FUNPERJ) + R\$43,29 (6%-FUNARPEN) + R\$14,43 (2%-P.M.C.M.V.) + R\$15,01 (ISS) + R\$2,59 (SELO) = R\$1.013,28. São Gonçalo, 29 de abril de 2024. SELO: EESM34709ZAG. Esc. R.E.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETHEZ-2DWN4-C4STF-FPRCK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Cartório 3º Ofício de São Gonçalo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Paloma Pereira Souza Rufino Martins

Responsável pelo Expediente

Rua Antonio Alves, 99 - Lojas 22 a 26, Alcântara, São Gonçalo / RJ

E-mail: contato@saogoncalo3oficio.com.br

Telefone: (21)2601-4663

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 77422 / CNM: 089649.2.0077422-20 / Recibo: 126905 / Data da Certidão: 30/04/2024.

CNM: 089649.2.0077422-20

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

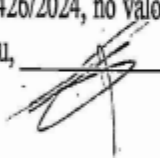
77.422

FICHA

03

VERSO

Av.07 - **EX - OFICIO**: Faço a retificação do Av.06 objeto desta, para o que segue: Na conformidade do documento datado de 19/05/2024, firmado pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A - Credora Fiduciária, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, antes qualificada, tendo em vista que **JOSÉ OZANIR DE OLIVEIRA**, após a intimação, deixaram de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - "inter-vivos", pago na BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, através da Guia nº 1426/2024, no valor de R\$10.047,37(base de cálculo R\$500.000,00) e não como constou. São Gonçalo, 29 de abril de 2024.

Eu, , Rafael Jorge de Aguiar, Substituto legal, mat. 94/15044, assino.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ETHEZ-2DWN4-C4STF-FPRCK>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado