



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: 41119 / CNM: 093393.2.0041119-66 / Recibo: 126306 / Data da Certidão: 24/06/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 41119**, 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, 24 de junho de 2025.-

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Is: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYJ 86958 PEA

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/9NYFX-SLQLH-PVQ7V-SWM76>

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

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: 41119 / CNM: 093393.2.0041119-66 / Recibo: 126306 / Data da Certidão: 24/06/2025.

093393.2.0041119-66

REGISTRO GERAL

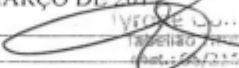
2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

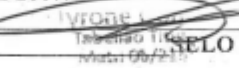
NÚMERO

41.119

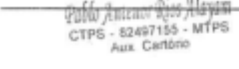
FICHA

01

IMÓVEL: RUA DR.º ALBERTO TORRES, LOTE 2-A, ONDE SERÁ EDIFICADO O AP. 302, BLOCO 05A, DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS SÃO GONÇALO", BAIRRO NEVES, ZONA URBANA, 4º DISTRITO DESTE MUNICÍPIO, COM DIREITO A UMA VAGA DE GARAGEM, COM A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 0,002547 DO RESPECTIVO LOTE 2-A, RESULTANTE DO DEMEMBRAMENTO DO LOTE 02, MEDINDO NO SEU TODO: 124,15MS DE FRENTE, EM 05 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º)- 56,02MS; 2º)- 14,08MS; 3º)- 26,19MS; 4º)- 1,96MS; E O 5º)- 13,90MS, NESSES ALINHAMENTOS CONFRONTANDO COM A RUA DR. ALBERTO TORRES; AOS FUNDOS COM 21,08MS, CONFRONTANDO COM O LOTE 2B; NO LADO DIREITO COM 317,39MS, EM 03 ALINHAMENTOS, SENDO O 1º)- 214,30MS; O 2º)- 43,69MS; E O 3º)- 59,40MS, CONFRONTANDO NESSES ALINHAMENTOS COM O LOTE 2B; NO LADO ESQUERDO COM 303,02MS, CONFRONTANDO COM TERRAS DE TERCEIRO; PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 24.136,17MS2. - **PROPRIETÁRIO:** CCISA03 INCORPORADORA LIMITADA, COM SEDE NA RUA RIO BRANCO, Nº 89, 7º ANDAR, CENTRO, RIO DE JANEIRO, RJ, INSCRITA NO CNPJ: 14.055.022/0001-63. - **REGISTRO ANTERIOR:** TRANSCRIÇÃO: 33.767, FLS. 38/40, LIVRO 3/AI, E MATRÍCULA: 36.192 LIVRO 07, DESTE REGISTRO - SÃO GONÇALO, 27 DE MARÇO DE 2017. EU , DIGITEI E EU O OFICIAL , SUBSCREVO. -

R: 01 - **COMPRA E VENDA** - PROT. 109.229 DE 23/03/2017 - POR INSTRUMENTO PARTICULAR FIRMADO EM 24/01/2017, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, PAULO DA GAMA BAHIA, NACIONALIDADE BRASILEIRA, NASCIDO EM 07/08/1986, DESENHISTA INDUSTRIAL, SOLTEIRO, PORTADOR DA C.N.H. DE Nº 03906559387, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 18/11/2016, E DO CPF/MF Nº 121.064.227-17, RESIDENTE NA RUA FARANI, Nº 60, AP. 106, BOTAFOGO, NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO/RJ, POR **COMPRA** E PELO PREÇO DE R\$ 185.000,00; PAGO DA SEGUINTE FORMA: R\$ 48.473,00, PAGOS COM RECURSOS PRÓPRIOS, R\$ 12.525,00 PAGOS COM RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, NA FORMA DE DESCONTO, E R\$ 124.000,00 ATRAVÉS DA CEF MEDIANTE FINANCIAMENTO, VALOR DO TERRENO: R\$ 18.569,33, ADQUIRIU DA CCISA03 INCORPORADORA LTDA, JÁ QUALIFICADA, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. - **O ITBI FOI PAGO PELO DARM Nº926/2017, NO VALOR DE R\$ 3714,39. CONSULTA INDISPONIBILIDADE DE BENS Nº0174817032720148. - SÃO GONÇALO, 27 DE MARÇO DE 2017.** EU , DIGITEI E EU O OFICIAL , SUBSCREVO. -

R: 02 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - PROT. 109.229 DE 22/03/2017 - PELO MESMO INSTRUMENTO CONSTANTE DO R 01 SUPRA, PAULO DA GAMA BAHIA, JÁ QUALIFICADO, DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA SOB A FORMA DE EMPRESA PÚBLICA, COM SEDE EM BRASÍLIA-DF, NO SBS, QUADRA 4, LOTES 3/4, INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 00.360.305/0001-04, EM GARANTIA DA DÍVIDA CONFESSADA DE R\$ 124.000,00 PARA PAGAMENTO NO PRAZO DE 360 MESES, EM PRESTAÇÕES MENSIS E SUCESSIVOS DE R\$ 689,67 (COM ENCARGOS), PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO TABELA PRICE, À TAXA NOMINAL DE JUROS DE 5,0000% AA, E EFETIVA ANUAL DE 5,1161% AA, VENCIMENTO DO ENCARGO MENSAL: 24/02/2017. - ÉPOCA DO REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ÍTEM 05.1.2. - VALOR DA GARANTIA R\$ 185.000,00. - **DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES NO REFERIDO INSTRUMENTO. - SÃO GONÇALO, 27 DE MARÇO DE 2017.** EU , DIGITEI E EU O OFICIAL , SUBSCREVO. -

 CTPS - 82497155 - MTPS
Aux. Cartório
 SELO Nº EBZV79788-WMU
Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Data: 06/2165

"CONTINUA NO VERSO"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NYFX-SLQLH-PVQ7V-SWM76>

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: 41119 / CNM: 093393.2.0041119-66 / Recibo: 126306 / Data da Certidão: 24/06/2025.

093393.2.0041119-66

REGISTRO GERAL

NÚMERO

41.119

FICHA

01Vº

AV: 03 - **RESTRIÇÃO** - PROT. 115.610, DE 19.12.2018 - POR REQUERIMENTO DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, INSCRITO NO CNPJ Nº 14.055.022/0001-63, DE 04.12.2018, ACOMPANHADA DE LICENÇA AMBIENTAL DE RECUPERAÇÃO, Nº IN040723, DE 31.07.2017, QUE FICAM ARQUIVADOS, **AVERBA-SE RESTRIÇÃO AO USO DA ÁGUA SUBTERRÂNEA PARA QUAIS QUER FINS DE USO**, CONFORME O ITEM 24, DA LICENÇA AMBIENTAL, QUE DIZ: 24 - APRESENTAR NO PRAZO DE 120 DIAS, CÓPIA DA COMUNICAÇÃO AO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS ATENDENDO O ESCOPO A SEGUIR: A TEOR DO PROCESSO INEA Nº E-07/002.1342/2016, FOI CONSTATADO QUE A ÁREA DO IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ALBERTO TORRES, S/N, LOTE 02, NEVES, SÃO GONÇALO/RJ, DE PROPRIEDADE DA CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, FOI CLASSIFICADA COMO ARES CONTAMINADA SOB INTERVENÇÃO - ACI, SEGUNDO A RESOLUÇÃO CONAMA 420/09, HAVENDO RESTRIÇÕES QUANDO A UTILIZAÇÃO DE ÁGUA SUBTERRÂNEA E UTILIZAÇÃO DE EPIS PARA TRABALHADORES EM OBRAS DE ESCAVAÇÃO A SEREM REALIZADAS NA ÁREA, DE ACORDO COM OS ESTUDOS AMBIENTAIS ELABORADOS PELA EMPRESA ARCADIS S.A., OBSERVANDO, CONTUDO, AS LEIS MUNICIPAIS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - SÃO GONÇALO, 11 DE FEVEREIRO DE 2019, - SELO: ECXY51804-SHZ.

EU, Andreia da Silva Gomes DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Andreia da Silva Gomes
OTPS - 02497155 - MPB
Aux. Cartório

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 05/215*

AV: 04 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - PROT. 120.057, DE 23.01.2020.- **AVERBA-SE NA PRESENTE MATRÍCULA, QUE O INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, FIRMADO EM 10.01.2020, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS SÃO GONÇALO", SITUADO NA RUA DOUTOR ALBERTO TORRES, CONSTITUÍDO POR BLOCOS DE 01 À 07, TOTALIZANDO 380 UNIDADES, FOI DEVIDAMENTE REGISTRADO NESTA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA SOB O Nº 429, LIVRO 03-AUXILIAR, NESTA DATA.- SÃO GONÇALO, 06 DE FEVEREIRO DE 2020.- SELO: EDJI13323-IKE.-**

EU, Andreia da Silva Gomes DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Andreia da Silva Gomes
Aux. Cartório
Matrícula: 902.220

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 05/215*

AV: 05 - **CONSTRUÇÃO/HABITE-SE** - PROT. 119.786, DE 17.12.2019.- POR CERTIDÃO COMPROBATÓRIA DE AVERBAÇÃO Nº 383/19, PASSADA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DA PMSG EM 04.12.2019, EXTRAÍDA EM CUMPRIMENTO AO PROCESSO ROTOCOLADO SOB O Nº 46534/17, ACOMPANHADA DA CERTIDÃO DE HABITE-SE, PASSADA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO, SUBSECRETARIA DE URBANISMO, PROCESSO Nº 46.534/17, EM 23.09.2019, INSTRUÍDAS DE REQUERIMENTO QUE FICA ARQUIVADO, **AVERBA-SE A CONSTRUÇÃO/HABITE-SE DO APTO 302, BLOCO 05-A, SITO À RUA DOUTOR ALBERTO TORRES, Nº 655, OBJETO DESTA MATRÍCULA, INSCRITO NA PMSG SOB O Nº 852002210, COM ÁREA AVERBADA DE 51,16, ÁREA PRIVATIVA EDIFICADA DE 50,6, SÃO GONÇALO, 06 DE FEVEREIRO DE 2020.- SELO: EDJI12165-GNP.-**

EU, Andreia da Silva Gomes DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO

Andreia da Silva Gomes
Aux. Cartório
Matrícula: 902.220

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat.: 05/215*

CONTINUA NA FICHA 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9NYFX-SLQLH-PVQ7V-SWM76>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital





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: 41119 / CNM: 093393.2.0041119-66 / Recibo: 126306 / Data da Certidão: 24/06/2025.

093393.2.0041119-66

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

41.119

FICHA

02

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 134.981 de 16.09.24.- Por requerimento da credora de 13.09.24, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 237496 e protocolo nº 288743, de 20.09.24 e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 521987, publicado em 18.10.24, 521988, publicado em 21.10.24 e 521989, publicado em 22.10.24, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **PAULO DA GAMA BAHIA**, já qualificado(a/s), no contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:02**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(a) mesmo(a) não compareceu ao Cartório para purgação da mora decorrida, portanto, o prazo legal estabelecido no § 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 10 de dezembro de 2024.- **SELO: EEVV22598-ZUS.**

Eu, Alexandre de Medeiros Serra, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Alexandre de Medeiros Serra
Escrevente
Matrícula 94/20474

Tyrone Gomes
Substituto
Matrícula 94/21952

AV:07 - **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, que fica retificado nesta matrícula, onde se lê: "AV:08" na averbação acima, leia-se corretamente: **AV:06**. Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGJRJ.- São Gonçalo, 24 de junho de 2025. - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-

AV:08 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 137.900, de 18.06.2025.- Por requerimento firmado em 23.12.2024, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 7706/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **PAULO DA GAMA BAHIA**, já qualificado(a/s), (BIB negativo nº 01748.25.06.18.11.547), 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:02**, 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, 24 de junho de 2025.- **SELO: EEYJ86948-UDP.** - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-