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: 49491 / CNM: 093393.2.0049491-73 / Recibo: 131627 / Data da Certidão: 02/03/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autentica da **Matrícula nº 49491**, 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, 02 de março de 2026.-

Custas da Certidão:
20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R$ 124,08 | Fetj: R$ 24,81 | Fundperj: R$ 6,20 | Funperj: R$ 6,20 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Iss: R$ 2,58 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 177,06.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBU 80613 DMI
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/6UN99-LUPWS-PJEHQ-T4BKR

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

ri digital | 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: 49491 / CNM: 093393.2.0049491-73 / Recibo: 131627 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049491-73

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO	FICHA
49.491	01

IMÓVEL: Travessa Caubi, fração ideal de **0,001943**, que corresponderá ao **apto 504, bloco 05,** do empreendimento ***RESIDENCIAL COMPLETO GUANABARA***, Bairro Neves, em Zona Urbana, 4° Distrito, deste município. **Das vagas e áreas de estacionamento**: as vagas de estacionamento, todas localizadas no térreo e descobertas, no total de 296, são numeradas de 01 a 296 administrativamente, sendo 15 destinadas a PCD, que são dos apartamentos 110, 113 e 114 dos blocos 02, 04, 05 e 07; e 108, 111,112 do bloco 06. Todos os apartamentos terão direito a 01 (uma) vaga, de uso indistinto, **com exceção dos apartamentos**: 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512 do bloco 1, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516 , 407, 408, 409, 410, 411, 104, 112 do bloco 02; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 405, 406, 407, 408, 409, 410 do bloco 03; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 103, 104, 105, 106, 109, 111, 112, 116 do bloco 04; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 101, 102, 103, 104, 112, 116 do bloco 05; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 102, 103, 104, 107, 109, 110, 114 do bloco 06; 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 101, 102, 103, 104, 112, 116 do bloco 07. Cujo terreno designado pelo lote 2-N, no seu todo mede: de frente 19,06m, confrontando com a Travessa Caubi; de fundos com 150,26m, confrontando com o lote 02-I, do lado direito com 300,86m, em 03 alinhamentos, o 1° com 122,83m, o 2° com 42,03m, e o 3° com 136,00m, todos confrontando com o lote n° 2-O, do lado esquerdo com 656,46m, em 14 alinhamentos, o 1° com 24,32m, o 2° com 69,96m, o 3° com 14,28m, o 4° com 67,03m, o 5° com 98,45m, o 6° com 54,42m, o 7° com 8,83m, o 8° com 50,94m, o 9° com 73,86m, o 10° com 12,67m, o 11° em curva com 35,54m, o 12° com 62,96m, o 13° com 59,90m, e o 14° com 23,30m, os alinhamentos 1° ao 7°, confrontando com AZCO NOBEL COATING LTDA, os alinhamentos 8° ao 12°, confrontando com a BR 101, e os alinhamentos 13° e 14°, confrontando com o lote 2-L; perfazendo uma área total de 47.721,67m².- **PROPRIETÁRIA:** ***CCISA 03 INCORPORADORA LTDA,*** com sede na Buenos Aires, n° 48A, grupo 504, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrito no CNPJ n° 14.055.022/0001-63.- **REGISTRO ANTERIOR**: R:01 (memorial de incorporação), AV:02 (regime de afetação), AV:03 (enquadramento casa verde e amarela), Matrícula 48.089, Livro 02; Matrículas 36.192, 45.309 e 46.257 (AV:01 - restrição ao uso da água subterrânea para quaisquer fins de uso, AV:02 - desmembramento e AV:03 - remembramento), Matrícula 47.082 (desmembramento), e finalmente Matrícula 47.085 (desmembramento), todas deste registro.- São Gonçalo, 21 de dezembro de 2021.-

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.-

Pablo Antenor Rios Alencar
CTPS - 82497155 - MTPS

Francisco Carlos Ferreira da Rosa
Escrevente Substituto
Matrícula 94/14000

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UN99-LUPWS-PJEHQ-T4BKR

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

ri digital | 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: 49491 / CNM: 093393.2.0049491-73 / Recibo: 131627 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049491-73

REGISTRO GERAL

NUMERO	FICHA
49.491	01Vº

AV:01 - **ÔNUS HIPOTECÁRIO** - Certifico e dou fé, que por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 03.05.2021, registrado sob o nº R:07/Matrícula 48.089, Livro 02, em 05.07.2021, deste registro, foi o imóvel, juntamente com outros, hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal. - São Gonçalo, 21 de dezembro de 2021.- Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.- Francisco Carlos Pereira da Rosa Escrevente Substituto Matrícula 94/14000

AV: 02 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 126.043 de 09.12.2021.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 04.11.2021, **nº 8.7877.1267787-2**, que fica arquivado, a Caixa de Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:07 (Matrícula 48.089, livro 02), tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais. - São Gonçalo, 21 de dezembro de 2021.- **SELO: EDUO12209-XEM.**
Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.- Francisco Carlos Pereira da Rosa Escrevente Substituto Matrícula 94/14000

R: 03 - **COMPRA E VENDA** – Prot. 126.043 de 09.12.2021.- Por instrumento particular, com caráter de escritura pública, de 04.11.2021, **nº 8.7877.1267787-2**, que fica arquivado, **CINARA BRITO ESTRELA**, brasileira, tecnólogo, portador(a) da CI nº 276241924, expedida por DETRAN/RJ em 16/03/2011 e do CPF/MF nº 090.166.697-10, solteiro(a) e não possui união estável, residente e domiciliado na Rua Desembargador Toledo Piza, nº 217, Pião, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R$ 161.000,00, pago da seguinte forma: R$ 121.212,39, financiamento concedido pela CAIXA, R$ 23.724,97, com recursos próprios, **R$ 8.857,64 recursos da conta vinculada do FGTS**, R$ 7.205,00 desconto/complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO, adquiriram da CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada (BIB nº 01748.21.12.20.08.279, o imóvel objeto desta matrícula.- INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A., inscrita no CNPJ nº 08.797.760/0001-83, com sede na Rua Funchal, nº 411, 13º andar, conjunto 132D, Vila Olímpia, São Paulo. INCORPORADORA: CCISA 03 INCORPORADORA LTDA, já qualificada. O **ITBI** foi pago pela guia nº 5659/2021, valor base de cálculo dos emolumentos R$ 161.00,00, atribuido pelo Poder Público. - São Gonçalo, 21 de dezembro de 2021.- **SELO: EDUO12210-SQW.**
Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.- Francisco Carlos Pereira da Rosa Escrevente Substituto Matrícula 94/14000

R: 04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 126.043 de 09.12.2021. – Pelo mesmo instrumento particular supra, com caráter de escritura pública, que fica arquivado, **CINARA BRITO ESTRELA**, já qualificado(a/s), deu(ram) em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no setor bancário sul,

CONTINUA NA FICHA 02.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UN99-LUPWS-PJEHQ-T4BKR

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

ri digital | 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: 49491 / CNM: 093393.2.0049491-73 / Recibo: 131627 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049491-73

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO	FICHA
49.491	02

quadra 04, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R$ 121.212,39, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R$ 676,79 (com encargos), calculadas pelo sistema de amortização: PRICE, à taxa nominal de juros de 5,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 5,1161% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 17.11.2021.- Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2°, art. 26, da lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação.- Que em virtude da garantia fiduciária, os devedores fiduciantes, transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo eles devedores fiduciantes com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e está com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da Garantia Fiduciária: R$ 161.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 21 de dezembro de 2021.- **SELO: EDUO12211-IFC.**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.-
Pablo Antonio Dias Marques
CTPS - 82497155 - MTPS
Aux. Cartório
Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente Substituto
Matrícula 94/14000

AV:05 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 133.298, de 08.04.2024 - Por certidão comprobatória de averbação n° 083/2024, passada pela Secretaria Municipal de Fazenda da PMSG em 12.03.2024, em cumprimento ao processo protocolado sob o n° 8673/2020, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** do **apto 504, bloco 05, da Rua Barão de São Gonçalo, n° 300,** objeto desta matrícula, inscrito na PMSG sob o n° **854801340**, com **41,43** de área privativa edificada, e **53,17** de área averbada. **SELO: EERU46535-XAJ,** *devidamente replicado da Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data.*- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.-
Andrez do Amaral Queiroz
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/2230
Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

AV:06 - **HABITE-SE** - Prot. 133.298, de 08.04.2024 - Por Carta de Habite-se n° 0072/MFO/2023, passada pela secretaria municipal de desenvolvimento urbano, subsecretaria de urbanismo, processo n° 8673/2020, emitida em 29.06.2023, instruídas de requerimento que fica arquivado, averba-se o **HABITE-SE dos imóveis situados no lote 02-N, da Rua Barão de São Gonçalo, n° 300, com 500 unidades, 7 blocos, 296 vagas**, declarando que de acordo com as informações constantes do processo citado acima, que os imóveis estão concluídos e podem ser utilizados/ocupados. **SELO: EERU46536-PTW**, *Matrícula 48.089, nos Termos do Artigo 237-A, da Lei 6.015/73, nesta data.*- São Gonçalo, 30 de abril de 2024.-

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.-
Andrez do Amaral Queiroz
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/2230
Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

"CONTINUA NO VERSO"

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UN99-LUPWS-PJEHQ-T4BKR

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

ri digital | 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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 49491 / CNM: 093393.2.0049491-73 / Recibo: 131627 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049491-73

REGISTRO GERAL

NUMERO	FICHA
49.491	**02**

AV:07 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Prot. 133.299, de 08.04.2024 - Averba-se na presente matrícula que o instrumento particular de **convenção de condomínio,** firmado em 13.03.2024, do **"Condomínio Residencial Completo Guanabara"**, situado na Rua Barão de São Gonçalo, constituído por 7 blocos, totalizando 500 unidades, foi registrado nesta circunscrição imobiliária **sob o nº 492, Livro 03-Auxiliar**, nesta data.- São Gonçalo, 30 de abril de 2024. - **SELO: EESG95905-SHO.-**
Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.-

Andrea do Amaral Queiroz
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/2230

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

AV:08 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal - CEP** do imóvel, como sendo: **24225-490**, nos Termos do artigo 440, parágrafo único, do Provimento nº 195 do CNJ, de 03.06.2025.- Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGJRJ.- São Gonçalo, 04 de dezembro de 2025.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. -

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** -, Prot.135.728, de 22.11.2024.- Por requerimento da credora de 19.11.2024, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 238177, protocolo nº 289436, de 30.11.2024, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 771799, publicado em 25.09.2025; 771800, publicado em 26.09.2025 e 771800, publicado em 26.09.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante(s): **CINARA BRITO ESTRELA**, já qualificados, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(a) mesmo(a) não compareceu ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 04 de dezembro de 2025.- **SELO: EFAY75484-DOY.** - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.- -

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 140.064, de 10.02.2026.- Por requerimento firmado em 15.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 225/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **CINARA BRITO ESTRELA**, já qualificado(a), (BIB negativo(s) nº(s) 01748.26.02.26.45.420), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do **R:04**, 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

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UN99-LUPWS-PJEHQ-T4BKR

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

ridigital | 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: 49491 / CNM: 093393.2.0049491-73 / Recibo: 131627 / Data da Certidão: 02/03/2026.

CNM:093393.2.0049491-73

REGISTRO GERAL
LIVRO 2
MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA Nº	FICHA Nº
49.491	03

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA
SÃO GONÇALO / RJ

matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- São Gonçalo, 26 de fevereiro de 2026.- **SELO: EFBU80454-PON**.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.- - -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6UN99-LUPWS-PJEHQ-T4BKR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar