




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

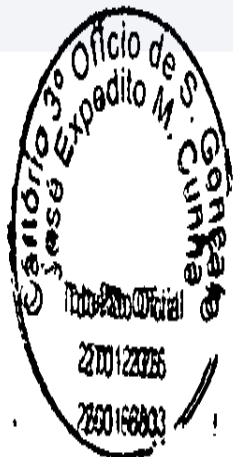


REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
67.527	01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

**IMÓVEL:** nº 182 aptº 304 na Rua Miniápolis, situado no loteamento FAZENDA RESTAURADA, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº 372029-017, corresponde-lhe a fração de 33,64/979,00 avos, com acesso pela escada de uso comum aos imóveis nº 182 aptº 204, 205, 304 e 305 que mede, 1,95m de frente para a área de uso comum que dá acesso a Rua Miniápolis, 1,95m, nos fundos confrontando com o imóvel nº 182 casa 03 e casa 04, 7,00m do lado direito confrontando com o imóvel nº 182 casa 04 e 7,00m do lado esquerdo com o imóvel nº 182 casa 03. Já embutido nesta fração a uma vaga de garagem nº 18 que mede: 2,50m de frente para a Avenida Joaquim Lavoura; 2,50m nos fundos confrontando com a vaga 02, 5,00m do lado direito, confrontando com a área de uso comum que dá acesso a Rua Miniápolis; 5,00m do lado esquerdo confrontando com a vaga 19. **SERVIDÃO DE USO COMUM** – Que mede 7,90m de frente para Rua Miniápolis; 2,55m nos fundos confrontando com o lote 47; 100,35m do lado direito em 15 alinhamentos: sendo o 1º com 5,00m confrontando com a vaga 07; o 2º com 7,50m confrontando com as vagas 027 e 09; o 3º com 4,00m confrontando com a Avenida Joaquim Lavoura; o 4º com 7,50m confrontando com as vagas 10 e 06; o 5º com 10,00m confrontando com as vagas 05 e 06 e o 6º com 7,50m confrontando com as vagas 05 e 13; o 7º com 4,00m confrontando com a Av. Joaquim Lavoura; 8º com 7,50m confrontando com as vagas 04 e 14; o 9º com 10,00m confrontando com as vagas 03 e 04; o 10º com 7,50m confrontando com as vagas 03 e 17; o 11º 4,00m confrontando com a Av. Joaquim Lavoura; o 12º com 7,50m confrontando com as vagas 02 e 18; o 13º com 10,00m confrontando com as vagas 01 e 02; 14º com 7,50m confrontando com as vagas 01 e 21 e o 15º com 0,85m confrontando com a Av. Joaquim Lavoura; e 50,00m do lado esquerdo confrontando com os imóveis nº 182 casa base; casas 01 à 06, nº 182 aptºs. 201 a 207 e 182 aptºs. 301 a 307. **PROPRIETÁRIO:** LEONARDO DE SOUZA TESTAI, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, portador da CNH nº00366130239, expedida pelo DETRAN/RJ em 17/12/2010, onde consta inserida a CI/113245187/DIC/RJ, inscrito no CPF/MF n.º082.212.767/90, residente e domiciliado na Rua Ministro Souza Costa, nº76, Tenente Jardim, Niterói/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Lº2, matrícula nº38.952. Prot.144.157. São Gonçalo, 01 de dezembro de 2016. Aux.  R.E.



## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
67.527	01
	VERSO

R.01 - Prot. 168.599 em 02/03/2021 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES**: LEONARDO DE SOUZA TESTA, qualificado anteriormente. **ADQUIRENTES**: PAULO PEDROZA DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, encarregado, maior, não mantendo união estável, portador da cédula de identidade RG nº 120702956 - SSP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 097.740.077-86, e-mail: paulopedro@gmail.com, residente e domiciliada em São Gonçalo/RJ, na Rua Albino Cupertino de Abreu, nº 16 casa 4, Pacheco. **FORMA DO TÍTULO**: Contrato por Instrumento Particular datado de 10/02/2021 de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças; e instrumento, com força de escritura pública, nos termos do art.61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.514/97. **VALOR DO CONTRATO**: R\$140.000,00, Satisfeito da seguinte forma: R\$44.428,70 Recursos próprios; R\$0,00 Recursos do FGTS; R\$95.571,30 Recursos do Financiamento. OBS: Imposto de transmissão - ITBI foi recolhido em 18/02/2021, guia nº 5799/2020 no valor de R\$2.837,94. BIB e Consulta de informação nº 0174221031713546; 0174221031721547; e CNIB - código: 6aba.8967.9cdd.f9d1.5508.f872.183e.391f.bec2.0f36, consultadas em 17/03/2021. Custas na forma da Lei, São Gonçalo, 18 de março de 2021.

Aux. R.E.

SELO: EDRP86580ZEW.

R.02 - Prot.168.599 em 02/03/2021 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES**: PAULO PEDROZA DOS SANTOS, qualificado anteriormente. **CREDOR FIDUCIÁRIO**: ITAÚ UNIBANCO S.A, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04. **FORMA DO TÍTULO**: Idem ao R:01. **VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO**: R\$95.571,30. Valor destinado ao pagamento do preço do imóvel R\$95.571,30. Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$0,00 - **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO**: Taxa efetiva anual de juros 5.3900%. Taxa nominal anual de juros 5.2612%. A taxa de juros, efetiva e nominal, anual é composta pelo percentual fixo de 3.9900% a.a. e a remuneração adicional da Caderneta de Poupança. Taxa

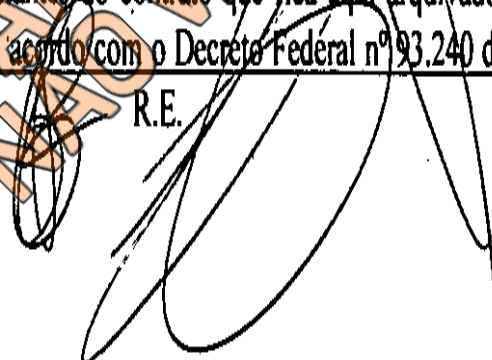


ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
67.527	02

efetiva mensal de juros 0.4384%. Taxa nominal mensal de juros 0.4384%. Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de juros: 6,8400%. Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de juros: 0,5500%. Prazo de Amortização em meses 360; Sistema de Amortização S.A.C - Sistema de Amortização Constante; Data de Vencimento da Primeira Prestação: 10/03/2021. Data de Vencimento da Última Prestação: 10/02/2051. - **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA:** R\$746,37; Valor da Amortização: R\$265,47; Valor dos Juros R\$419,02; Valor do Prêmio de Seguro Morte e Invalidez Permanente: R\$27,74; Valor do Prêmio de Seguro de Danos Físicos no Imóvel: R\$9,14; Tarifa de Administração do Contrato: R\$25,00; **Valor atribuído aos imóveis para efeito de venda em público leilão R\$165.000,00.** 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 no.9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o Comprador aliena ao credor, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta Matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. OBS: Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo no. 192 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 18 de março de 2021. Aux:  R.E. SELO: EDRP86581MFV.

Av.3 - Prot. 195342 em 25/02/2025. - **INTIMAÇÃO** - Em atenção ao art. 1.007 §1º do CNECJ/RJ com vigência em 01/01/2023, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor PAULO PEDROZA DOS SANTOS, qualificado anteriormente, realizada no dia 25/03/2025 e 27/03/2025, conforme a certidão de notificação, registro nº 239325 e 239327, expedida pelo 1º Ofício de São Gonçalo, em

CONTINUA NO VERSO

25/03/2025 e 27/03/2025. 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 30/07/2025, 31/07/2025 e 01/08/2025, pelo sistema de Registro de Imóveis Eletrônico sob nº 717953, 717954 e 717955, edição/ano: 1664/2025, 1665/2025 e 1666/2025, no endereço: [www.registroimobiliario.org.br](http://www.registroimobiliario.org.br). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 25/08/2025. SELO: EEZG 14294 VBN. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.4 - Prot. 199550 em 21/10/2025 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimto CNJ nº 80/2019) datado de 21/10/2025, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do BANCO ITAU S/A, antes qualificado, ficando o mesmo 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 PAULO PEDROZA DOS SANTOS, 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 no BANCO ITAU S/A, através da Guia nº **5017/2025**, no valor de **R\$ 3.349,44** em 17/10/2025 (base de cálculo R\$ 165.000,00). Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03/11/2025. SELO: EFAC 87217 EJI. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.5 - Prot. 199550 em 21/10/2025 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação **Av.04** de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO ITAU S/A, fica averbado o CANCELAMENTO do registro **R.02** de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 03/11/2025. SELO: EFAC 87218 PPJ. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.06 - Prot. 202.451 em 31/03/2026 - **AUTO NEGATIVO DE 1º LEILÃO** - De acordo com requerimento assinado pelo representante legal do credor em 31/03/2026, procedo a averbação do Auto Negativo de 1º Leilão, do imóvel objeto desta matrícula, realizado em 09/01/2026, autorizado pelo ITAU UNIBANCO S/A, por falta de licitantes, portanto, não surgiram interessados na arrematação. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 07/04/2026. SELO: EFBU 86140 SIH. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.07 - Prot. 202.451 em 31/03/2026 - **AUTO NEGATIVO DE 2º LEILÃO** - De acordo com requerimento assinado pelo representante legal do credor em 31/03/2026, procedo a averbação do Auto Negativo de 2º Leilão, do imóvel objeto desta matrícula, realizado em 23/01/2026, autorizado pelo ITAU UNIBANCO S/A, por falta de licitantes, portanto, não surgiram interessados na arrematação. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 07/04/2026. SELO: EFBU 86141 HNY. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.08 - Prot. 202.451 em 31/03/2026 - **CANCELAMENTO** - Em virtude da averbação das praças negativas, fica averbada a quitação das

MATRÍCULA  
**67.527**

FICHA  
**03**

OBRIGAÇÕES do fiduciante, nos termos do Artigo 1495 do Código de Normas Extrajudicial da C.G.J. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 07/04/2026. SELO: EFBU 86142 VKO. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

Av.09 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - INCLUSÃO DE CEP** - Averba-se de ofício, nos termos do Provimento CNJ nº 149/2023, para fins de padronização, qualificação objetiva e integração cadastral, a inclusão do Código de Endereçamento Postal - CEP do imóvel objeto da presente matrícula, passando o endereço a constar da seguinte forma: **Rua Miniapolis, nº 182, Apartamento 304, nesta cidade, CEP: 24724-585**. A presente averbação não implica alteração de área, confrontações, titularidade, ou ônus reais, tendo natureza meramente descritiva e administrativa. São Gonçalo, RJ, 07/04/2026. Assinado digitalmente por RODRIGO MARINS BOSSAN, SUBSTITUTO, 94/5845. - - - - -

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO