



Cartório do 4º Ofício
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58288 / CNM: 093401.2.0058288-62 / Recibo: 186103 / Data da Certidão: 10/10/2023.

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 a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais 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. São Gonçalo, 10 de outubro de 2023. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei e. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto Legal, mat. 94/0878, conferi.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 93,59 x 1 = 93,59.
Emolumentos: R\$ 93,59 | Fetj: R\$ 18,71 | Fundperj: R\$ 4,67 | Funperj: R\$ 4,67 | Funarpen: R\$ 3,74 | Pmcmv: R\$ 1,87.
Iss: R\$ 1,94 | Selo: R\$ 2,48 | Total: R\$ 131,67.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEPJ 93461 LFB
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por GILBERTO GONCALVES AUGUSTO - 18/10/2023 14:34

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 95f61c30-e8d9-40d3-a7ab-355d73089f3c

Cartório do 4º Ofício
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58288 / CNM: 093401.2.0058288-62 / Recibo: 186103 / Data da Certidão: 10/10/2023.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
58.288

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Travessa Joaquim Seabra, fração ideal de 0,003702, que corresponderá ao aptº 501, do bloco 01, zona urbana do 1º distrito deste município, com a área privativa total de 43,38, área real total de 49,25 e área equivalente de 51,16, edificado sobre o Lote C-1-A, resultante do desmembramento da área C-1, medindo: 98,07m de frente, em 03 alinhamentos, o 1º com 26,33m, confrontando com terras de Paulo Gladstein, o 2º com 60,00m, com a Travessa Joaquim Seabra e o 3º com 65,74m, com terras de sucessores de Henrique J. Almeida, aos fundos com 65,06m, confrontando com propriedade da SEC, no lado direito com 151,14m, confrontando com a área C-1-B, no lado esquerdo com 136,00m, confrontando com a área B, perfazendo área total de 11.244,43m². **PROPRIETÁRIA: VICENTE LIMA CLETO INCORPORADORA LTDA**, com sede à Avenida Rio Branco, nº 89 sala 701, Centro/RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 10.957.673/0001-98.- **Registro Anterior: R:01/Matrícula 55.861, Livro 02 de 23.05.2012, deste registro.- São Gonçalo, 24 de janeiro de 2014.-**

Eu _____, digitei, e eu, Oficial subscrevo _____

Ana Paula da S.N. Martins
Aux. de Cartório
Mat. 94/00874

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Substituto
Matrícula: 94/0846

AV 01 - ÔNUS HIPOTECÁRIO - Certifico e dou fé, que por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 30.05.12, registrado sob o nº R:04/Matrícula 55.861, Livro 02, em 07.08.12, deste registro, foi o imóvel, juntamente com outros, HIPOTECADO em 1º grau, pela VICENTE LIMA CLETO INCORPORADORA LTDA, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF.- São Gonçalo, 24 de janeiro de 2014.

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Ana Paula da S.N. Martins
Aux. de Cartório
Mat. 94/00874

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Substituto
Matrícula: 94/0846

AV 02 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 149.588 de 17.01.2014.- Por instrumento particular de 30.09.2013, que fica arquivado, a Caixa de Econômica Federal-CAIXA, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:04 (Matrícula 55.861, Livro 02), tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 24 de janeiro de 2014.-

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Ana Paula da S.N. Martins
Aux. de Cartório
Mat. 94/00874

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Substituto
Matrícula: 94/0846

R:03 - COMPRA E VENDA - Prot. 149.588 de 17.01.2014.- Por instrumento particular de 30.09.2013, com força de escritura pública, que fica arquivado, **RAFAEL ALBERNAZ ARAUJO AMARAL**, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, nascido em 11.03.1985, agente administrativo, portador da CI nº 134421916, expedida pelo IFP/RJ., em 23.08.1999 e do CPF nº 100.556.347-02 e sua mulher **STEPHANIE DO AMARAL ALBERNAZ ARAUJO AMARAL**, brasileira, nascida em 23.03.1987, do lar, portadora da CI nº 218796050, expedida pelo DETRAN/RJ., em 04.08.2008 e do CPF nº 118.808.857-27,

“CONTINUA NO VERSO”

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Cartório do 4º Ofício
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58288 / CNM: 093401.2.0058288-62 / Recibo: 186103 / Data da Certidão: 10/10/2023.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
58.288

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

“Condomínio Residencial Completo São Gonçalo”, sito à Travessa Joaquim Seabra, nº 42, objeto desta matrícula, averbado na PMSG em 15.05.2015, através do processo nº 31447/11, com **inscrição** número 848863005, e com as seguintes áreas: **privativa 38,95.m²; comum 4,43m² e total averbada 43,38m².** - **SELO:** O Selo de Fiscalização Eletrônica vinculado ao presente ato, de nº **EBMZ28881RZM**, encontra-se aposto na **AV:06/matricula 55.861 (mãe)**, em face do Aviso-CGJ.RJ nº 328/201.- São Gonçalo, 13 de abril de 2016.-

Eu, Viviane do Valle digitei e eu, Oficial subscrevo

Viviane do Valle
Escrevente
Mat. 94/16474

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal

AV: 06 – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 182.004, de 07.04.2022.- Por instrumento particular de 31.03.2022, que ficam arquivados, a Caixa Econômica Federal – CEF, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária objeto do R:04, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 05 de maio de 2022.-

SELO: EDUC 08214 YIM.-

Eu Fátima Daffon de Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Fátima Daffon de Souza
Escrevente
Mat. 94/880

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R: 07 - COMPRA E VENDA - Prot. 182.004, de 07.04.2022.- Pelo mesmo instrumento particular de 31.03.2022, com força de escritura pública, que fica arquivado, **ALEX SANDRO TOMAZ MOREIRA**, filho de Maria de Lourdes Tomaz Moreira e de Pedro Moreira, brasileiro, construtor, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG nº 28.653.499-5, DETRAN/RJ, expedido em 04.09.2014, inscrito no CPF/MF sob o nº 167.159.477-08, com endereço eletrônico: 500alexsandro@gmail.com, residente e domiciliado nsa Estrada da Ponta Negra, nº s/nº quara 01, lote 01, Bananal-Maricá/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$267.000,00, adquiriu de **RAFAEL ALBERNAZ ARAUJO AMARAL**, filho de Rozana Pereira de Araujo Amaral e de Marco Aurelio da Silva Amaral, brasileiro, Agente Administrativo, portador do documento da CNH nº 02885525497 - DETRAN/RJ, expedida em 14/08/2019, onde consta o RG nº 134421916 - IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.556.347-02, com endereço eletrônico: não informado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 22/12/2007, na vigência da Lei nº 6.515/77, e sua cônjuge **STEPHANIE DO AMARAL ALBERNAZ ARAUJO AMARAL**, filha de Sandra Maria do Amaral, brasileira, Autônoma, portadora do documento de identificação RG nº 21.879.605-0 - DETRAN/RJ, expedido em 09/12/2019, inscrita no CPF/MF sob o nº 118.808.857-27, com endereço eletrônico: não informado, residentes e domiciliados na Travessa Joaquim Seabra, nº 42, Bloco 01 Apto 501, Nova Cidade, São Gonçalo/RJ, (BIB 0174922041830321, 0174922041816318, 0174922041817332 e 0174922041817332), o

Continua no verso

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Cartório do 4º Ofício
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58288 / CNM: 093401.2.0058288-62 / Recibo: 186103 / Data da Certidão: 10/10/2023.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
58.288

FICHA
02

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pelo Guia nº 1212/2022. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$267.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 05 de maio 2022.-SELO: EDUC 08215 VTK.-

Eu Fátima Clayton de Souza, digitei, e eu Autorizado subscrevo

Escrivente

Mat. 94/880

Francisco José Monteiro

Escrivente Substituto

Mat. 94/00878

R: 08 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prot. 182.004, de 07.04.2022.- Pelo mesmo instrumento constante do R:07, o devedor fiduciante, **ALEX SANDRO TOMAZ MOREIRA**, já qualificado, deu em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº2235 e 2041, São Paulo/SP, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$213.350,00, para pagamento no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$2.200,53 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização SAC; (A) - Taxa de juros sem bonificação – taxa efetiva de juros anual 11,4900% - taxa nominal de juros anual 10,9259% - taxa efetiva de juros mensal 0,9105% - taxa nominal de juros mensal 0,9105% ; (B) – Taxa de juros bonificada – taxa efetiva de juros anual 9,4900% - taxa nominal de juros anual 9,1006% - taxa efetiva de juros mensal 0,7584% - taxa nominal de juros mensal 0,7584%. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30.04.2022.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, 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, o devedor fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele devedor fiduciante com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da avaliação e venda do Público Leilão: R\$267.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 05 de maio de 2022.- SELO: EDUC 08216 SYT.-

Eu Fátima Clayton de Souza, digitei, e eu Autorizado subscrevo

Escrivente

Mat. 94/880

Francisco José Monteiro

Escrivente Substituto

Mat. 94/00878

AV: 09 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVA).- Prot. 184.038, de 13.09.2022.- Por requerimento firmado em 09.09.2022, pela credora Caixa Econômica Federal - Ofício nº 308061/2022, e ainda acompanhado das Certidões Negativas do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documentos – Registro nº 229543 – Protocolo nº 280626 de 18.01.2023, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(a) referido(a) devedor(a) fiduciante **ALEX SANDRO TOMAZ MOREIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto CONTINUA NA FICHA 03

Cartório do 4º Ofício
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telephone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58288 / CNM: 093401.2.0058288-62 / Recibo: 186103 / Data da Certidão: 10/10/2023.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
58.288

FICHA
03



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

do R:08, desta matrícula, **restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA** - São Gonçalo, 15 de março de 2023.- **SELO: EELT 52558 HVU.-**

Eu, Juan Vieira Machado digitei, e eu Autorizado subscrevo

Juan Vieira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:10 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO). Prot. 184.097 de 19.09.2022 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 308061/2022 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 09.09.2022, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 229543, de 18.01.2023, averba-se ter sido **NEGATIVO a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **ALEX SANDRO TOMAZ MOREIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:08, desta matrícula. - São Gonçalo, 09 de outubro de 2023. **SELO: EEPJ93377OGC**

Eu, Juan Vieira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Juan Vieira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:11 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA – Prot. 184.097, de 19.09.2022 Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Jornal “REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL”, em 27.07.2023, 28.07.2023 e 31.07.2023 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **ALEX SANDRO TOMAZ MOREIRA** já qualificados, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:08, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) 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, 09 de outubro de 2023. **SELO: EEPJ93378POQ**

Eu, Juan Vieira Machado digitei, e eu, autorizado subscrevo

Juan Vieira Machado
Escrivente
Matr. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Prot. 184.097 em 19.09.2022 - Por requerimento firmado em 02.08.2023, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 4560/2023, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **ALEX SANDRO TOMAZ MOREIRA**, já qualificada, 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:08 desta matrícula, sem que o

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

Cartório do 4º Ofício
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telephone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58288 / CNM: 093401.2.0058288-62 / Recibo: 186103 / Data da Certidão: 10/10/2023.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

58.288

FICHA

03

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Valor: R\$ 267.000,00, BIB nº 0174923100952539, de 09.10.2023 São Gonçalo, 09 de outubro de 2023.**

SELO: EEPJ93379GCV

Eu _____ digitei, e eu, autorizado subscrevo _____

Jhuan Pereira Machado
Escrivente
Matr. 94/21836

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:13 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - Procede-se a presente averbação, para fazer constar corretamente do AV:12, o **correto nome** da CREDORA como sendo: **BANCO SANTANDER S.A. São Gonçalo, 10 de outubro de 2023.**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Jhuan Pereira Machado
Escrivente
Matr. 94/21836

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:14 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - Procede-se a presente averbação, para fazer constar corretamente do AV:13, o **correto nome** da CREDORA como sendo: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. São Gonçalo, 10 de outubro de 2023.**

Eu _____ digitei, e eu, autorizado subscrevo _____

Jhuan Pereira Machado
Escrivente
Matr. 94/21836

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878