



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: 38159 / CNM: 093401.2.0038159-18 / Recibo: 188221 / Data da Certidão: 12/01/2024.

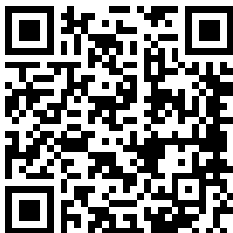
CERTIDÃO

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 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, 12 de janeiro de 2024. 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 registroimoveis.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: 98,00 x 1 = 98,00.
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 3,92 | Pnrcmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 2,03 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 137,90.



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

EEQF 18803 WCD

Consulte a validade do selo em:

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

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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: 38159 / CNM: 093401.2.0038159-18 / Recibo: 188221 / Data da Certidão: 12/01/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38159

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Apartamento 902 do bloco 4 compreendendo unidade residencial, situado à rua Sá Carvalho nº 250, inscrito na P.M.S.G. sob o nº 151525, com direito a vaga no estacionamento de veículos, dividida internamente, em sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço e sua respectiva fração ideal de 0,0010989 avos do terreno e demais partes comuns e designado por área letra "A", que mede: 89,91m de frente com 05 alinhamentos, o 1º de 6,08m, o 2º de 21,44m, o 3º 23,62m, o 4º de 29,96m e o 5º de 8,81m, nos alinhamentos 1º, 2º, 3º, 4º confrontam com a rua Sá Carvalho e no 5º em curva concordância com a rua Sá Carvalho e com a travessa Francisco Malafaia; nos fundos mede 131,62m confrontando parte com o terreno do prédio nº139, parte com terras de Camilo Pugliese e parte com terras da Cooperativa Habitacional dos Funcionários Federais, Estaduais e Municipais; do lado direito mede 96,70m, confrontando com a travessa Francisco Malafaia e do lado esquerdo mede 188,70m, em dois alinhamentos, o 1º de 36,00m, com terras de Manoel da Silva e no 2º de 152,70m com a Avenida Kennedy, com a área total de 15.835,52m². **PROPRIETÁRIA:** Cooperativa Habitacional de Petrópolis Ltda. - COOHAPEL, com sede na rua do Imperador nº 1068/102 na cidade de Petrópolis RJ, C.G.C./MF 31.167.455/0001-20. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 33.598 R:1 do Lº 02, deste registro, São Gonçalo, 07 de Março de 1995.-.-

O.E. Aut.º

O Oficial:

AV:01 ÔNUS - Por instrumento particular de 12/03/90 e 29/01/92 com força de escritura pública, objetos do R:02 e AV:03, na Matrícula 33.598, foi o imóvel supra matriculado, juntamente com outros, hipotecado em 1º grau, a favor da Caixa Econômica Federal - CEF. São Gonçalo, 07 de Março de 1995.-.-

O.E. Aut.º

AV:02 DESLIGAMENTO - Prot. 79023. Por instrumento particular de 01/10/94, com força de escritura pública que fica arquivado, foi desligado da garantia constante da Av:01, o imóvel descrito na matrícula supra. São Gonçalo, 07 de Março de 1995.-.-

O.E. Aut.º

R:03 COMPRA E VENDA - Por instrumento constante da AV:02, a Cooperativa Habitacional de Petrópolis Ltda. - Coohapel, já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de CR\$14.690.332,36, à MANOEL MESSIAS DA SILVA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, militar, C.I.-MM/RJ nº 360868, de 14/11/89, C.I.C. 700.055.327-87, e sua mulher ELIETE GONÇALVES DA SILVA, brasileira, do lar, C.I.- MM/RJ nº 448952, de 09/12/92, C.I.C. 825.845.917-15, residentes e domiciliados à Rua Raul Barroso, 95, AP 105, Rio de Janeiro - RJ, São Gonçalo, 07 de Março de 1995.-.-

O.E. Aut.º

"SEGUE FICHA VERSO"



Av. Presidente Kennedy, 399 - Loja 02 - Centro - São Gonçalo - RJ - Tel. 712-9659

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JHUAN OLIVEIRA MACHADO - 12/01/2024 15:43

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

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 38159 / CNM: 093401.2.0038159-18 / Recibo: 188221 / Data da Certidão: 12/01/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
38159

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

R:04 HIPOTECA DE 1º GRAU - Pelo mesmo instrumento constante da AV:02, foi o imóvel objeto desta matrícula, HIPOTECADO EM 1º GRAU e pela quantia de CR\$13.218.978,74, pelos adquirentes identificados e qualificados no R:03, à favor da Caixa Econômica Federal - C.E.F., com sede no SBS, quadras 3 / 4, lote 34, em Brasília - DF, C.G.C./M.F. 00.306.305/0001-04, pelo prazo de 240 meses; prorrogável por mais 108 meses, para pagamento por meio de 240 prestações mensais e consecutivas de CR\$73.350,46, sendo CR\$99.341,56, com encargos, calculadas segundo o Plano de Reajuste e Sistema de Amortização: PES-CP/Série em Gradiente; sendo a época de reajuste das prestações conforme cláusulas 10ª à 12ª; à taxa anual de juros nominal de 10,00 % e efetiva de 10,4713 %, vencendo-se a primeira prestação, 30 dias após a data de apuração de custos/saldo devedor, ou seja, 01/02/84. Valor da coisa: CR\$14.690.332,36. Demais cláusulas e condições no respectivo instrumento ora registrado. São Gonçalo, 07 de Março de 1983.

O E. Aut.º:

AV:05 - CESSÃO DE CRÉDITO - Prot. 115.102 de 14.12.2006.- Por escritura do cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, livro 2489-E, fls. 001, Prot. 00169912, de 01.06.2004, extraída por certidão em 27.10.2006, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., já qualificada, cedeu e transferiu a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, empresa pública federal criada e com estatuto aprovado pelo Decreto nº 3648, de 26.06.01, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 2, Lote 03/04, Edifício anexo do prédio da Matriz da Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, o crédito hipotecário objeto do R:04, pelo valor de R\$ 77.508,32.- Demais cláusulas e condições na referida escritura.- São Gonçalo, 28 de dezembro de 2006.-

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Ana Paula da S. Nascimento
Aux. Cartório

(R).1 ato
RJ113484 ATA
Vanderley Moraes Luz
Escrivente Autorizado

R:06 - ARREMATAÇÃO - Prot. 121.301, de 23.06.08.- Por Carta de Arrematação, passada e assinada em 13.05.08, de acordo com o artigo 37 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, que fica arquivada, a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, já qualificada, em virtude de ARREMATAÇÃO e pelo valor de R\$ 45.000,00, adquiriu de MANOEL MESSIAS DA SILVA e sua mulher ELIETE GONÇALVES DA SILVA, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 2219/08, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 45.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 04 de julho de 2008.-

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco C. P. da Rosa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escrivente Autorizado

(R).1 ato
RMC51104 IMM

AV:07 - EXTINÇÃO DE HIPOTECA - Prot. 121.301, de 23.06.08.- Em virtude da arrematação do imóvel pela EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, consoante

VIDE FICHA 02.



ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 38159 / CNM: 093401.2.0038159-18 / Recibo: 188221 / Data da Certidão: 12/01/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
38.159

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

execução extrajudicial, conforme R:06, fica extinta para todos os efeitos legais a hipoteca objeto do R:04 - São Gonçalo, 04 de julho de 2008.-

Eu Francisco C.P. da Rosa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco C.P. da Rosa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado

(R).1 ato
RMC51105 LBI

R:08 - COMPRA E VENDA - Prot. 150.104, de 20.02.14.- Por instrumento particular firmado em 31.01.14, com força de escritura pública, que fica arquivado, **ADRIANA MARTINS DE PAULA ARAUJO**, brasileira, professora, CI nº 132372970, do DETRAN/RJ, de 06.10.11, CPF 100.772.087-57 casada pelo regime da comunhão parcial de bens, e seu marido **VAGNER PAIVA DE ARAUJO**, brasileiro, servidor público, CI nº 104112628, do SSP/RJ, de 17.01.03, CPF 098.594.147-26, residentes à Rua Exp. Oldegard O. Sapucaia, lote 08, quadra 14, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 110.400,00, adquiriram da **EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA**, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 583/14, Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 110.400,00, atribuído pelo poder público. São Gonçalo, 20 de março de 2014.- Selo: EACA 45385 YYY.

Eu Francisco C.P. da Rosa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco C.P. da Rosa
Escritor
Matrícula: 94/14009

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado
Mat. 94/0846

R:09 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 150.104, de 20.02.14.- Pelo mesmo instrumento constante do R:08, **ADRIANA MARTINS DE PAULA ARAUJO** e seu marido **VAGNER PAIVA DE ARAUJO**, já qualificados, deram em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 99.360,00, para pagamento no prazo de 360 meses em prestações mensais e consecutivas de R\$ 916,62, taxa nominal de juros de 7,1600% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 7,3997%, calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 28.02.14. Reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima primeira.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 60 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 fiduciários, transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo eles devedores fiduciários com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e esta com a posse indireta, até solução final da dívida.- Valor da garantia fiduciária R\$ 138.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 20 de março de 2014.- Selo: EACA 45386 BSO.

Eu Francisco C.P. da Rosa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco C.P. da Rosa
Escritor
Matrícula: 94/14009

Francisco Jose Moraes Luz
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado
Mat. 94/0846

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

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JHUAN OLIVEIRA MACHADO - 12/01/2024 15:43

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

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 38159 / CNM: 093401.2.0038159-18 / Recibo: 188221 / Data da Certidão: 12/01/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
38.159

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:10 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) – Prot. 184.786 de 14.11.2022 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 324322/2022 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 14.11.2022, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 324322/2022 de 14.11.2022, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **ADRIANA MARTINS DE PAULA ARAUJO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula, **restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALICIA**. - São Gonçalo, 04 de agosto de 2023. **SELO: EEOG91421KWX**

Eu _____ digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878



AV:11 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) – Prot. 184.786 de 14.11.2022 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 324322/2022 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 14.11.2022, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 324322/2022 de 14.11.2022, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **VAGNER PAIVA DE ARAUJO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula, **restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALICIA**. - São Gonçalo, 04 de agosto de 2023. **SELO: EEOG91422ODF**

Eu _____ digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878



AV:12 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA – Prot. 184.786, de 14.11.2022 - Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Jornal “REGISTO DE IMÓVEIS DO BRASIL”, em 09.03.2023, 10.03.2023 e 13.03.2023, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **ADRIANA MARTINS DE PAULA ARAUJO e VAGNER PAIVA DE ARAUJO**, já qualificados, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, 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, 04 de agosto de 2023. **SELO: EEOG91423JMN**

Eu _____ digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878



onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JHUAN OLIVEIRA MACHADO - 12/01/2024 15:43

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: 38159 / CNM: 093401.2.0038159-18 / Recibo: 188221 / Data da Certidão: 12/01/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38.159

FICHA

03



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:13 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Prot. 189.417 em 05.12.2023 - Por requerimento firmado em 04.12.2023, 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 5823/2023, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **ADRIANA MARTINS DE PAULA ARAUJO e VAGNER PAIVA DE ARAUJO**, já qualificada, 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:09 desta matrícula, sem que o 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\$ 149.939,17**, BIB nº 0174924010429945, de 04.01.2024, São Gonçalo, 09 de janeiro de 2024. **SELO: EEQF1855201P**

Eu Francisco José Monteiro digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JHUAN OLIVEIRA MACHADO - 12/01/2024 15:43