



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: 49264 / CNM: 093393.2.0049264-75 / Recibo: 131615 / Data da Certidão: 02/03/2026.

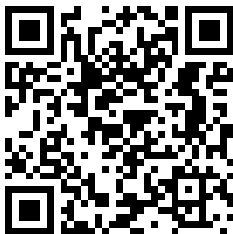
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 49264**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e 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 80595 GVV

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/AA7D7-XWBBY-HXLVM-YWNNN>



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: 49264 / CNM: 093393.2.0049264-75 / Recibo: 131615 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049264-75

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO
49.264

FICHA
01

IMÓVEL: Rua Magalhães Bastos, nº 94 - apto 301, Bairro Porto da Pedra, zona urbana, 4º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 342557009, com área construída de 63,57m², conforme carta de habite-se nº 0222/GGP/2021, processo nº 10398/21, emitida pela PMSG em 02.09.2021, Corresponde a fração ideal de 33,22/360,00 avos e área equivalente de 63,57m², com acesso por uma escada que mede: 1,20m x 2,78m de Uso Comum a todas as unidades. Já embutida na fração, Garagem exclusiva que mede 2,30m de frente e fundos, por 4,80m de ambos os lados, conforme planta em anexo. **Com direito a uma vaga de nº 04.**

ÁREA DE USO COMUM A TODOS IMÓVEIS, QUE MEDE: 2,60m de frente, confrontando-se com a Rua Magalhães Bastos, nos fundos mede 2,40m, confrontando-se parte com AP 103 e parte com AP 104, do lado direito mede 27,33m em 07 segmentos, sendo o 1º com 9,10m, confrontando-se parte Garagem exclusiva do AP 104 e parte com Garagem exclusiva do AP 301, o 2º segmento com 1,47m, confrontando-se com Garagem exclusiva do AP 301, o 3º com 0,58m, o 4º com 2,77m, o 5º com 6,03m, o 6º com 1,20m, confrontando-se todos com AP 102 e o 7º segmento com 6,18, confrontando-se parte com AP 102 e parte com AP 103, do lado esquerdo mede 24,93m, em 07 segmentos, sendo o 1º com 9,10m, confrontando-se parte Garagem exclusiva do AP 201 e parte com Garagem exclusiva do AP 302, o 2º segmento com 1,47m, confrontando-se com Garagem exclusiva do AP 302, o 3º com 3,52m, o 4º com 1,20m, o 5º com 4,29m, o 6º com 0,37m, confrontando-se todos com AP 101 e o 7º segmento com 4,98, confrontando-se parte com AP 101 e parte com AP 104.- **Cujo terreno designado pelo lote 2887, no seu todo mede:** 12,00m de frente e fundos, por 30,00m em ambos os lados, confrontando-se na frente com a Rua Magalhães Bastos, nos fundos com o Lote 2.933, no lado direito confronta-se com o Lote 2.888 e no lado esquerdo com o Lote 2.886, perfazendo uma área total de 360,00m².- **PROPRIETÁRIA: RESIDENCIAL PORTO DA PEDRA 2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, com sede nesta cidade, na Rua Magalhães Bastos, Lote 2887, Porto da Pedra, inscrita no CNPJ nº 39.842.464/0001-80.- **REGISTRO ANTERIOR: R:03/Matrícula 30.058 - Ficha, deste registro.-** São Gonçalo, 11 de outubro de 2021.-

Eu Luíza do Amaral Queiroz digitei, e eu, Oficial subscrevo

Aux. Cartório
Matrícula 1472230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula 94/14000

AV:01 - ÔNUS (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Certifico e dou fé, que por instrumento particular de Cédula de Crédito Bancário nº 4646088, emitida em 04.06.2021, acompanhada por outro de Alienação Fiduciária em garantia, de 04.06.2021, a **RESIDENCIAL PORTO DA PEDRA 2 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outros em garantia, à credora fiduciária **MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.581.339/0001-45, com sede na Avenida Paulista, nº 1745, 1º andar, São Paulo/SP, conforme registro R:06 e R:19, da Matrícula 30.058 - Ficha, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 11 de outubro de 2021.-

Eu Luíza do Amaral Queiroz digitei, e eu, Autorizado subscrevo

"continua no verso"

Aux. Cartório
Matrícula 1472230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula 94/14000



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: 49264 / CNM: 093393.2.0049264-75 / Recibo: 131615 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049264-75

REGISTRO GERAL

NUMERO

49.264

FICHA

01Vº

AV:02 – CESSÃO DE CRÉDITO - Prot. 125.728, de 03.11.2021.- Por contrato de promessa de cessão e aquisição de direitos creditórios sem coobrigação e outras avenças, assinado em 20.08.2020, acompanhado de anexos ao contrato, e de Termo de cessão nº 00004646083, assinado em 10.06.2021, que ficam arquivados, a cedente: **MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA**, já qualificada, *cedeu e transmitiu a cessionária*: **ARTESANAL RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS NÃO PADRONIZADO**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.284.201/0001-78, fundo de investimento em direitos creditórios constituído sob a forma de condomínio fechado, o crédito da **Alienação Fiduciária**, registrada sob o **R:06/Matrícula 30.058**, em 22.06.2021, pela cédula de crédito bancário de nº 4646088, emitida em 04.06.2021, conforme consta na **AV:01** (ônus - alienação fiduciária), desta matrícula, incluindo outros imóveis. Valor da cessão: R\$ 848.290,44. **Interveniente anuente**: **ARTESANAL INVESTIMENTOS LTDA**, sociedade limitada com sede na Avenida Paulista, nº 1765, 14º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 03.084.098/0001-09.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 13 de dezembro de 2021.- **SELO: EDU032645-VAW.-**

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Adriana do Amaral Queiroz
Aux. Cartório
Matrícula: 9462230

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula 94/14000

AV:03 – CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 127.188, de 18.04.2022.- Por documento particular de 30.03.22, contrato nº 8.4444.2674858-2, com força de escritura pública, que fica arquivado, o **ARTESANAL RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.284.201/0001-78, autorizou a **baixa e cancelamento da alienação fiduciária**, objeto das AV:01 e AV:02, tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 20 de abril de 2022.- **SELO: EECZ09296-PQZ.-**

Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Alexandre de Medeiros Serra
Aux. de Cartório
Mat 94/20474

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

R: 04 - **COMPRA E VENDA** – Prot. 127.188, de 18.04.2022.- Por documento particular de 30.03.22, contrato nº 8.4444.2674858-2, com força de escritura pública, que fica arquivado, **RAFAEL MARINHO LIMA ROJAO**, brasileiro(a), nascido(a) em 16.10.87, mecânico, portador(a) da CI nº 214839607, expedida por SECC/RJ, em 22.03.13, e do CPF nº 115.796.397-80, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **MONIKE DA CONCEICAO MACHADO**, brasileiro(a), nascido(a) em 23.07.86, auxiliar de escritório, portador(a) de CI nº 214547721, expedida por SECC/RJ, em 18.09.14, e do CPF nº 114.024.047-19, residente(s) e domiciliado(a)(s) em Rua Gonçalves Gouveia, nº 385, casa 05, Camarão, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$

CONTINUA NA FICHA 02.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7D7-XWBBY-HXLVM-YWWNN>



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: 49264 / CNM: 093393.2.0049264-75 / Recibo: 131615 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049264-75

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO	FICHA
49.264	02

200.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 160.000,00, financiamento concedido pela CAIXA, R\$ 35.928,74, recursos próprios, **R\$ 2.066,26, recursos da conta vinculada de FGTS**, R\$ 2.005,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União, adquiriram de **RESIDENCIAL PORTO DA PEDRA 2 SPE LTDA**, já qualificada, (BIB nº 0174822.04.18.13.224), o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 1276/2022, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 200.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 20 de abril de 2022.- **SELO: EECZ09297-DJD.**

Eu, Eufrásio de Medeiros Serrão, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira do Rêgo
Escritor Substituto
Matrícula: 94714000

R: 05 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 127.188, de 18.04.2022.- Pelo mesmo instrumento particular, supra, com força de escritura pública, que fica arquivado, **RAFAEL MARINHO LIMA ROJAO** e seu cônjuge **MONIKE DA CONCEICAO MACHADO**, já qualificado(a)(s), deram 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, 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\$ 160.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses. Taxa de juros 6,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 6,6971% a.a, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.068,31 (com encargos). Sistema de Amortização: Tabela PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 05.05.2022. Reajuste dos encargos: de acordo com item 4.- 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, 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\$ 200.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 20 de abril de 2022.- **SELO: ERCZ09298-PQD.**

Eu, Eufrásio de Medeiros Serrão, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira do Rêgo
Escritor Substituto
Matrícula: 94714000

AV:06 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 135.330, de 15.10.2024.- Por requerimento da credora de 08.10.2024, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 237778 e protocolo nº 289027, de 24.10.2024 e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 529205, publicado em 30.10.2024, 529206, publicado em

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7D7-XWBBY-HXLVM-YWWNN>



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: 49264 / CNM: 093393.2.0049264-75 / Recibo: 131615 / Data da Certidão: 02/03/2026.

093393.2.0049264-75

REGISTRO GERAL

NUMERO	FICHA
49.264	02V

31.10.2024 e 529207, publicado em 01.11.2024, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RAFAEL MARINHO LIMA ROJÃO** e seu cônjuge **MONIKE DA CONCEIÇÃO MACHADO**, já qualificado(a/s), no contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:05**, 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 § 1º do art. 26 da lei 9.514/97.- São Gonçalo, 05 de dezembro de 2024.- **SELO: EEVV22398-AWL**.

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

Alexandre de Medeiros Serra
Escrevente
Matrícula 94/20474

Eduardo Costa da Silva
Substituto
Matrícula 94/7328

AV:07 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo: **24.466-250**, 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 CGJ/RJ. - São Gonçalo, 03 de fevereiro de 2026.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei.

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 139.866, de 21.01.2026.- Por requerimento da credora de 15.07.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 240803, protocolo nº 292126, de 27.08.2025, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 794293, publicado em 20.10.2025; 794294, publicado em 21.10.2025 e 794295, publicado em 22.10.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RAFAEL MARINHO LIMA ROJAO** e seu cônjuge **MONIKE DA CONCEICAO MACHADO**, já qualificado(a/s), do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:05**, 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, 03 de fevereiro de 2026.- **SELO: EFBE62832-FOX**. - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

AV:09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 140.052, de 10.02.26.- Por requerimento firmado em 16.01.26, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 501/26, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **RAFAEL MARINHO LIMA ROJAO** e seu cônjuge **MONIKE DA CONCEICAO MACHADO**, já qualificado(a/s), (BIB negativo(s) nº(s)01748.26.02.25.55.265, 01748.26.02.25.45.275), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes,

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AA7D7-XWBBY-HXLVM-YWWNN>



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: 49264 / CNM: 093393.2.0049264-75 / Recibo: 131615 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0049264-75

MATRÍCULA Nº

49.264

FICHA Nº

03

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do **R:05**, 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, 26 de fevereiro de 2026.- **SELO: EFBUS0406 -PNM**. Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, 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/AA7D7-XWBBY-HXLVM-YWWNN>

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