



Valide aqui  
este documento

**4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ**

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ  
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180  
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22)  
99754-2608

**CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEL**

**C.N.M.: 090712.2.0012245-98**

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ  
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180  
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

**REGISTRO GERAL  
LIVRO: 02**

CÓDIGO C.N.M.: 090712.2.0012245-98  
MATRÍCULA: 00012245- FICHA N.º 1

SEU IMÓVEL NO MAPA



**DATA: 10 de Maio de 2016.**

**IMÓVEL:** Terreno nº 33, da Rua Paulo da Gama, correspondente ao Lote nº 32 da Quadra V, do loteamento denominado "RESIDENCIAL DONANA, situado em Donana, 2º distrito deste município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, com 7,50 metros de testada, confrontando-se com o referido logradouro, de um lado com 20,00 metros, limita-se com o Lote nº 31, do outro lado com 20,00 metros, confina-se com o Lote nº 33, nos fundos com 7,50 metros de largura, confronta-se com o lote nº 05, totalizando 150,00m². Dito imóvel encontra-se inscrito na PMCG sob nº 190928 e Código Logradouro nº 40.878 - **PROPRIETÁRIO: WAGNER LINHARES INDÚSTRIA DE CERÂMICA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº.39.220.751/0001-59, sediada na Estrada do Espinho, s/n, Poço Gordo, 4º Distrito no município de Campos dos Goytacazes/RJ, neste ato representada pelos sócios: **Kleber Linhares Wagner**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, nascido em 25/08/1986, portador da carteira nacional de habilitação nº 03458209274, expedida em 13/10/2009, pelo Departamento Nacional de Trânsito - DETRAN/RJ, onde consta a identidade civil RG nº 21.385.023-3, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº. 110.520.277/17, e **Leila Linhares Wagner**, brasileira, casada, empresária, nascida em 14/11/1957, portadora da carteira de identidade RG nº 05.070.163-0, expedida pelo IFRJ, em 07/06/1985, inscrita no CPF/MF sob o nº. 007.189.737/20, ambos residentes e domiciliados na Rua Câmara Júnior, nº. 50, apartamento 1.202, centro, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, nos termos de quarta alteração contratual feita em 02/09/2010, devidamente registrada na JUCERJA sob o nº 33.2.0264132-2, em 18/10/2010,- Dito imóvel oriundo de loteamento devidamente registrado sob o nº 10.717, Livro 2, FICHA 001, no Registro da 3ª Circunscrição Territorial de Imóveis anexo a este Cartório do 4º Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ.- A presente matrícula esta sendo aberta de ofício, nos termos do artigo 464, parágrafo único da CNCGJ- Oficial: (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, matrícula nº 94/9318.-

**CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO.**-Certifico e dou fé, haver prenotado em 24/08/2016, sob o nº 27.264, Contrato Caixa Econômica - Oficial: (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, matrícula nº 94/9318.-

**R.1/12.245.- COMPRA E VENDA.-** Por meio de Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, nº 8.5555.3659957, datado de 03/06/2016, prenotado em 24/08/2016, sob o nº 27.264, fls. 175, do livro próprio, a proprietária **Wagner Linhares Industria Cerâmica LTDA**, já qualificada, transmite a **LUCAS COSTA CUSTODIO**, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 05/04/1994, auxiliar de escritório, portador da carteira de identidade RG nº. 285302493, expedida por SECC/RJ em 24/11/2010, inscrito no CPF/MF sob o nº. 160.742.107-05, residente e domiciliado na Rua Ayer Campos, nº 378, Parque Aurora, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, o imóvel aqui matriculado, pelo valor de R\$8.331,92 (oito mil, trezentos e trinta e um reais e noventa e dois centavos), valor da compra e venda, conforme item B.4.5 do referido contrato. Imóvel avaliado pela repartição fiscal competente em R \$99.990,00 (noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), valor este que serviu de base para os emolumentos - O ITBI foi isento conforme Lei 8140, ART. 4º de 29/12/2009, através da guia da PMCG nº 116.889.- A consulta referente à indisponibilidade junto ao Banco de Indisponibilidade de Bens da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, foi realizada em 25/08/2016 sob o nº 0151416082530358, em nome da outorgante vendedora. Foi realizada a consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: 5e71\_b4e0\_b694\_16ea\_5df8\_R00d\_d39c\_a326\_c355\_43c0, em nome da outorgante vendedora - Campos dos Goytacazes, 26 de Agosto de 2016. Eu, (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi ao presente registro - Selo Eletrônico Número: EBSE 60117 RST -

**R.2/12.245.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-** Por meio de Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mutuo para construção de unidade habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, nº

CONTINUA NO VERSO




Valide aqui este documento

**4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ**

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ  
 TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180  
 E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL**

C.N.M.: 090712.2.0012245-98

<p>4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ          RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ          TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180          E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608</p> <p><b>REGISTRO GERAL</b>  <b>LIVRO: 02</b></p>	<p>SEU IMÓVEL NO MAPA</p> 
<p>CÓDIGO C.N.M. 090712.2.0012245-98          MATRÍCULA: 00012245- FICHA N.º: 1 Vº</p>	

8.5555.3659957, datado de 03/06/2016, prenotado em 24/08/2016, sob o n.º 27.264, fls. 175, do livro próprio, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, tendo como devedor fiduciante **LUCAS COSTA CUSTODIO**, acima qualificado, para garantia da dívida no valor financiado de R\$63.639,18 (setenta e três mil, seiscentos e trinta e nove reais, dezoito centavos), com taxa anual de juros nominal de 5,000% e efetiva de 5,1163% ao ano, vencendo-se o 1.º encargo mensal em 03/07/2016, cuja dívida será amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI da Lei 9.514/ 97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$99.990,00. As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de cláusulas. O ITBI foi isento conforme Lei 8140, ART. 4º de 29/12/2009, através da guia da PMCG n.º 116.889.- A consulta referente a indisponibilidade junto ao Banco de Indisponibilidade de Bens da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, foi realizada em 25/08/2016 sob o n.º 0151416082507549, em nome do devedor fiduciante, bem como a consulta referente as informações sobre escrituras lavradas nos termos da Lei 11.441/07 no Banco de Dados da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, realizada em 25/08/2016 sob o n.º 0151416082500083, em nome do devedor fiduciante. Foi realizada a consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: 13bf\_e7ac\_6e4b\_055d\_0993\_9ce5\_f186\_54a3\_f409.ec27, em nome do devedor fiduciante - Campos dos Goytacazes, 26 de agosto de 2.016. Eu, (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi ao presente registro.- Selo Eletrônico Número: EBSE 60121 GHI.-

**CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO:** Certificou e dou fê. haver prenotado em 14/12/2017, sob o n.º 28.630, Requerimento.- Oficial: (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, matrícula n.º 94/9318.-

**CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO:** Certificou e dou fê. haver prenotado em 05/01/2018, sob o n.º 28.734, Requerimento.- Oficial: (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, matrícula n.º 94/9318.-

**AV.3/12.245.- CONSTRUÇÃO.-** Por meio de requerimento feito pelo representante da proprietária em 05/01/2.018, instruído com certidão n.º 3556/2.017, datada em 19/12/2.017, processo n.º 22298/2017 de 04/10/2.017, fornecida pela Secretaria de Fazenda do Município de Campos dos Goytacazes, fica averbado que no imóvel objeto da presente matrícula, designado como Terreno n.º 33, da Rua Paulo da Gama, correspondente ao Lote n.º 32 da Quadra V, do loteamento denominado "**RESIDENCIAL DONANA**", situado em Donana, 2.º distrito deste município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, foi edificado um prédio que assim se descreve: Prédio 33, da Rua Paulo da Gama, com 45,46 metros quadrados de área construída, inscrito na PMCG sob o n.º 190928, tendo como código de logradouro o n.º 40.878.- Dita averbação foi feita sem a comprovação do Habite-se, tão somente face ao lançamento fiscal do imóvel.- Prenotação n.º 28.734 de 05/01/2018.- Campos dos Goytacazes, 27 de fevereiro de 2.018. Eu, (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi a presente averbação.- Selo Eletrônico Número: ECLV 65832 UWY -

**AV.4/12.245.- HABITE-SE.-** Por meio de requerimento feito pelo representante da proprietária em 14/12/2.017, instruído com certidão n.º 138/17, datada de 19/10/2.017, processo n.º 18.149 de 01/09/2.017, fornecida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana do Município de Campos dos Goytacazes/RJ, prenotado em 14/12/2.017, sob o n.º 28.630, fls. 160, do livro próprio, fica averbado o "Habite-se" n.º 138/17 de 19/10/2.017, processo n.º 18.149 de 01/09/2.017, expedido pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana da Prefeitura local, onde consta que foram vistoriadas 563(quinzentas e sessenta e três) unidades residenciais unifamiliares, dentre elas a unidade mencionada na AV.3/12.245 acima, com 01(um) pavimento, sendo a unidade composta de: varanda, sala, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço e 02(dois) quartos.- A unidade habitacional foi construída de acordo com projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo em 11/08/2.016, planta

CONTINUA NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NE8E3-D358A-KE94E-Z5GWC>



Valide aqui  
este documento

**4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ**

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ  
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

**CERTIDÃO DE  
REGISTRO DE IMÓVEL**

**C.N.M.: 090712.2.0012245-98**

<p>4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180 E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608</p> <p><b>REGISTRO GERAL</b> <b>LIVRO: 02</b></p> <p>CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 00012245</p>	<p>SEU IMÓVEL NO MAPA</p> 
<p>CÓDIGO C.N.M.: 090712.2.0012245-98 MATRÍCULA: 00012245- FICHA N.º 2</p>	

n.º 475, através do processo n.º 2689 de 31/05/2.016, com as instalações elétricas e hidrossanitárias em pleno funcionamento, não havendo nada de fático que impeça sua habitabilidade - Prenotação n.º 28.630 de 14/12/2018.- Campos dos Goytacazes, 28 de fevereiro de 2.018. Eu, (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi o presente registro.- Selo Eletrônico Número: ECLV 66401 OQR.-

**AV.5/12.245.- INTIMAÇÃO/NÃO PAGAMENTO.-** Prenotação n.º 35.924 de 06/11/2025. Por meio de ofício n.º 634660/2025, emitido pela Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 04/11/2025, instruído com Planilha de Débitos, atualizada até 09/10/2025 e em cumprimento ao parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, fica averbado que foi realizada a notificação do Sr. Lucas Costa Custódio, através de Intimação, datada de 06/11/2025, emitida pelo Cartório do 4.º Ofício de Justiça desta cidade. Certificou o Cartório de Títulos e Documentos do 8.º Ofício de Justiça desta cidade, que, diligenciando nos endereços constantes na presente notificação, quais sejam: Rua Ayer Campos, n.º 378, Parque Aurora; e, Rua Paulo da Gama, n.º 33, quadra V, lote 32, Residencial Donana, ambos nesta cidade, nos dias: 21/11/2025 às 13h43min; e 04/12/2025 às 09h22min. No 1º endereço, o funcionário do referido cartório de títulos e documentos informou que o notificado não foi encontrado. Entretanto, no local, foi atendido por uma senhora que se apresentou apenas como Neide da Costa, moradora da residência, que informou ser irmã do Sr. Lucas Costa Custódio, ora notificado, informando que seu irmão não reside no endereço a aproximadamente 05 anos, sem dar maiores informações sobre o seu paradeiro. Sendo deixada convocação, Certificou ainda que até o dia 01/12/2025, o notificado não compareceu ao cartório. Sendo assim, por estar em local incerto, deixou de notificar o sr. Lucas Costa Custódio de todos os termos da presente carta de notificação. No 2º endereço, o referido funcionário informou que o notificado não foi encontrado. De certo que foi atendido por Jislane Freitas, que afirmou ser esposa do Sr. Lucas Costa Custódio e informou que ele estaria trabalhando, tendo sido deixada convocação. Certificou ainda, que compareceu na serventia no dia 04/12/2025 às 11h40min, o Sr. Lucas Costa Custódio, sendo ele notificado de todos os termos da presente carta de notificação, tendo o mesmo bem ciente ficado, recebido a contrazé a ele entregue e tendo assinado o seu recebimento. Informo, ainda, em cumprimento ao parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, que fica averbado o decurso do prazo estipulado em Lei para o pagamento de mora, constituída por financiamento junto a credora Caixa Econômica Federal CEF acima mencionada, sem que até a presente data, houvesse o comparecimento da devedora fiduciante nesta serventia para pagamento do débito existente, garantindo assim, o direito de consolidação do imóvel em favor da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, nos termos do Art. 26 §7º da Lei 9514/97, após o cumprimento das formalidades legais.- O presente imóvel possui CEP n.º 28023-392.

**Maria Fernanda Barreto Ferreira**, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s) lançamento(s). Averbação concluída em 29/12/2025 às 11:30:39, por **Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha**, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: **EFBE 11867 RTX**

**AV.6/12.245.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.-** Prenotação n.º 36.192 de 03/03/2026. Por meio de requerimento, feito pela Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 27/02/2026, instruído com documentação própria e em cumprimento ao parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, já qualificada. O ITBI foi pago no valor de R\$2.200,00 através da guia n.º 175.576, em 25/02/2026.

**Maria Fernanda Barreto Ferreira**, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s) lançamento(s). Averbação concluída em 04/03/2026 às 14:27:39, por **Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha**, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: **EFBJ 96177 WXA**

**AV.7/12.245.- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-** Prenotação n.º 36.192 de 03/03/2026. Por meio de requerimento, feito pela Caixa Econômica Federal – CEF, datado de 27/02/2026, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária feita no R.2, referente ao contrato n.º 8.5555.3659957, em virtude da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, feita na AV 6, ficando desta forma, dito imóvel liberado do referido ônus.

**Maria Fernanda Barreto Ferreira**, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s)

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NE8E3-D358A-KE94E-Z5GWC>



Valide aqui este documento

**4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ**

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ  
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL**

**C.N.M.: 090712.2.0012245-98**

<p>4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180 E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608</p> <p><b>REGISTRO GERAL</b> <b>LIVRO: 02</b></p>	<p>SEU IMÓVEL NO MAPA</p> 
<p>CÓDIGO C.N.M.: 090712.2.0012245-98 MATRÍCULA: 00012245- FICHA N.º: 2 Vº</p>	

lançamento(s). Averbação concluída em 04/03/2026 às 14:29:07, por Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: EFBJ 96179 DFI.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NE8E3-D358A-KE94E-Z5GWC>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

**4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ**

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ  
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL**

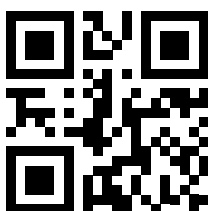
**C.N.M.: 090712.2.0012245-98**

C E R T I F I C O ser esta a **REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DO ASSENTAMENTO A QUE SE REFERE**, contendo a **SITUAÇÃO JURÍDICA, INTEIRO TEOR** e conforme data o histórico **VINTENÁRIO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO ACIMA**; e caso a presente certidão expresse imóvel definido com titularidade regular **SEU CONTEÚDO É SUFICIENTE PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE, DIREITOS E EVENTUAIS ÔNUS REAIS OU GRAVAMES E AINDA RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL - ART. 19, § 11 DA LEI Nº 6.015/73**. CERTIFICAÇÃO DE PRENOTAÇÕES EXISTENTES (Código Normas – Art. 1.055, § 1º): Certifico que não consta protocolo de título vinculado à matrícula. **PEDIDO Nº: 00019904; RECIBO N.º: 0001453/26**. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 05 DE MARÇO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **LORRANA ALMEIDA DE SOUZA** em **05/03/2026** às **12:10:02**.

EMOLUMENTO:	R\$ 124,08
PMCMV:	R\$ 2,48
FETJ:	R\$ 24,81
FUNDPERJ:	R\$ 6,20
FUNPERJ:	R\$ 6,20
FUNARPEN:	R\$ 7,44
VALOR DO ISS:	R\$ 6,66
VALOR SELO:	R\$ 3,27
CERTIDÃO:	R\$ 181,14



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBJ 96224 TXC**  
Consulte a Validade do Selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NE8E3-D358A-KE94E-Z5GWG>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

