



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

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: 53589 / CNM: 093401.2.0053589-94 / Recibo: 212115 / Data da Certidão: 25/05/2026.

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 todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 25 de maio de 2026. Eu. David Daflon de Souza. Escrevente autorizado, mat. 94/04825 pesquisei e digitei e. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCP 79129 WNJ

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/LGLZR-KP7KA-7PUVY-X3DCF>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

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: 53589 / CNM: 093401.2.0053589-94 / Recibo: 212115 / Data da Certidão: 25/05/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53.589

FICHA

01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Rua Fortaleza, nº 336, zona urbana, 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 7341000, correspondendo-lhe a fração ideal de 168,86/261,48 avos, medindo do seu uso exclusivo: 4,80m de frente para a Rua Fortaleza, 12,70m nos fundos em 02 alinhamentos, o 1º medindo 9,20m e o 2º medindo 3,50m, todos confrontando com o remanescente, por 23,10m do lado direito, confrontando com o lote 34 e 28,60m do lado esquerdo em 09 alinhamentos, o 1º medindo 3,40m, o 2º medindo 1,30m, o 3º medindo 1,00m, o 4º medindo 2,70m, o 5º medindo 5,40m, o 6º medindo 1,60m, o 7º medindo 7,00m, o 8º medindo 1,60m e o 9º medindo 4,60m, sendo que o 1º alinhamento confronta com o prédio 310 e os demais alinhamentos, confrontam com a fração do prédio 336. **Cujo terreno no seu todo mede:** 12,00m de frente para a Rua Fortaleza, 12,70m nos fundos, em 02 alinhamentos, o 1º com 9,20m e o 2º com 3,50m, confrontando com a faixa desmembrada do mesmo, 23,10m pelo lado direito confrontando com o lote 34 e 19,40m do lado esquerdo confrontando com o lote do prédio 310, com a área de 261,48m². - **PROPRIETÁRIOS:** **MARILENE LIMA FERREIRA ESPINDOLA**, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, nascida em 29.05.64, militar, CI nº 613425-2, do MMA/RJ, de 06.05.08 e CPF 936.553.127-68 e seu marido **ANTONIO LUCIO ROSA ESPINDOLA**, brasileiro, nascido em 07.03.68, militar, CI nº 373252, do MMA/RJ, de 18.06.09 e CPF 929.190.147-49, residentes e domiciliados na Rua Fortaleza, nº 336 casa 01, nesta cidade. - **Registro Anterior:** R:03/Matrícula 18.009, Livro 02, deste registro. - São Gonçalo, 18 de março de 2010. -

Eu _____ digitei, e eu, Oficial subscrevo _____

Francisco C. P. da Rosa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado

R:01 - COMPRA E VENDA - Prot. 129.014, de 16.03.10. - Por instrumento particular de 04.03.10, com força de escritura pública, que fica arquivado, **LUIZ FABIANO TINOCO DE AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, nascido em 29.07.75, operador de equipamentos, CI nº 2004102506, do CREA/RJ, de 15.04.04 e CPF 069.087.227-59, residente e domiciliado na Rua Antonio da Costa Ernesto, 2, qd 29, lt 19, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 135.000,00, adquiriu de **MARILENE LIMA FERREIRA ESPINDOLA** e seu marido **ANTONIO LUCIO ROSA ESPINDOLA**, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 5371/09, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 135.000,00, atribuído pelo poder público. - São Gonçalo, 18 de março de 2010. -

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco C. P. da Rosa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado

CR-1 ato
RPE16943 FSG

R:02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 129.014, de 16.03.10. - Pelo mesmo instrumento constante do R:01, os devedores fiduciários **LUIZ FABIANO TINOCO DE AZEVEDO**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA**, instituição financeira sob a forma de

VIDE VERSO.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGLZR-KP7KA-7PUVY-X3DCF>

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

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: 53589 / CNM: 093401.2.0053589-94 / Recibo: 212115 / Data da Certidão: 25/05/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53.589

FICHA

01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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\$ 86.500,00, para pagamento no prazo de 240 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.030,43 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização SAC - Sistema de Amortização Constante, à taxa nominal de juros de 8,5563% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 8,9001% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 01.04.10.- Época de recálculo dos encargos: de acordo com a cláusula sexta.- 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\$ 140.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido

AV-03 - **ALIANÇA DE CONSOLIDAÇÃO** - Prot. 122.054 de 19.03.10. Por documento particular de 15.12.09, instruído de requerimento que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária constante do R-02, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 11 de maio de 2010.- **SELO: ECOM97286XDO.**

AV-04 - **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 167.558 de 17.04.18. Por documento particular de 17.04.18, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária constante do R-02, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 11 de maio de 2018.- **SELO: ECOM97286XDO.**

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGLZR-KP7KA-7PUVY-X3DCF>

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

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: 53589 / CNM: 093401.2.0053589-94 / Recibo: 212115 / Data da Certidão: 25/05/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53.589

FICHA

02



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

R:05 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 189.325 de 28.11.2023 - Por Cédula de Crédito Bancário, nº 10185354207, emitida em São Paulo em 22.11.2023, o(a)s devedor(a)(es) fiduciante, **LUIZ FABIANO TINOCO DE AZEVEDO**, brasileiro, técnico eletrônico, solteiro, maior, capaz, não mantendo união estável, portador da carteira da CNH RG nº 01426865831-DETRAN/RJ, inscritos no CPF sob nºs 069.087.227-59, residentes e domiciliados em São Gonçalo/RJ, na Rua Fortaleza, nº 336, Trindade, deu(ram) em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 341.333,36 para pagamento no prazo de 120 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 6.120,14 (com encargos). Taxa efetiva anual de Juros 19.4000% e Taxa nominal anual de juros 17.8625%. Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento da 1ª prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente. Data máxima de vencimento da operação: 22.02.2034. Taxa efetiva mensal de juros 1.4885% e Taxa nominal mensal de juros 1.4885%. Custo Efetivo Total (CET) anual: 20.0500%, e Custo Efetivo Total (CET) mensal – Taxa de juros: 1.5300%. Prazo de carência para intimação: 30 dias. Valor da avaliação para a venda em público leilão: R\$ 601.000,00. Demais cláusulas e condições no referido instrumento. BIB nº 0174923122111604, de 21.12.2023. São Gonçalo, 21 de dezembro de 2023. **SELO: EEQF17741WCF**

Eu Francisco José Monteiro, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor
Mat. 94/21636

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV: 06 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA)** – Prot. 192.878, de 22.08.2024 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-509196 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 509196/2024 – o ITAÚ - UNIBANCO S/A, em 20.08.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 237351, Protocolo nº 288594, em 19.09.2024, extraída em 19.09.2024, averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **LUIZ FABIANO TINOCO DE AZEVEDO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05 desta matrícula. São Gonçalo, 25 de novembro de 2024. **SELO: EEVE 33216 JQW.**

Eu Francisco José Monteiro, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Francisco José Monteiro
Escritor
Mat. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

CONTINUA NO VERSO

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/LGLZR-KP7KA-7PUVY-X3DCF>

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ

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: 53589 / CNM: 093401.2.0053589-94 / Recibo: 212115 / Data da Certidão: 25/05/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

53.589

FICHA

02

VERSO



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

AV:07 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 195.492, de 26.02.2025.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-509196/2024.- Por requerimento firmado em 25.02.2025, pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **LUIZ FABIANO TINOCO DE AZEVEDO**, já qualificado, 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:05 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 do referido **ITAÚ UNIBANCO S/A**. Valor declarado: R\$ 601.000,00.- O ITBI foi pago pela guia nº 06/2025.-Valor base de calculo R\$ 601.000,00.- BIB nº 01749.25.02.26.12.392 gerado em 26.02.2025.- São Gonçalo, 21 de março de 2025.- **SELO: EEW8 89935 WJE.-**

Eu *Leticia Sant Ana Monteiro*, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escriturante
Mat.: 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:08 - RESULTADO DO PÚBLICO LEILÃO - Prot. 196.731, de 12.06.2025.- Por requerimento firmado em 04.06.2025, averba-se o **resultado dos 1º e 2º públicos leilões, como sendo NEGATIVOS**, sem licitantes, ocorridos respectivamente, em 19.05.2025, 03.06.2025 referente ao imóvel objeto desta matrícula, em face a alienação fiduciária constante do R:05.- São Gonçalo, 25 de junho de 2025.- **SELO: EEXY28196IFT.-**

Eu *Leticia Sant Ana Monteiro*, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escriturante
Mat.: 94/24722
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:09 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 196.731, de 12.06.2025.- Por documento particular de termo de quitação de 04.06.2025, que fica arquivado, **ITAÚ UNIBANCO S.A**, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R:05, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 25 de junho de 2025.- **SELO: EEXY28197UJJ.-**

Eu *Leticia Sant Ana Monteiro*, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escriturante
Mat.: 94/24722
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LGLZR-KP7KA-7PUVY-X3DCF>

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

