



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: 8931 / CNM: 093393.2.0008931-18 / Recibo: 135652 / Data da Certidão: 06/08/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 8931**, 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, 06 de agosto 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\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

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



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFEE 38586 OLP

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AVLV4-5W59G-RMKZD-QXJSD>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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: 8931 / CNM: 093393.2.0008931-18 / Recibo: 135652 / Data da Certidão: 06/08/2026.

093393.2.0008931-18

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO
8.931

FICHA
01

IMÓVEL: Nº 311 APARTAMENTO 05 BLOCO B-2, SITUADO NA RUA TIAGA FIORI, NO 5º DISTRITO DESTE MUNICÍPIO, COMPREENDENDO PRÉDIO PARA RESIDÊNCIA E SUA CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL DE 0,0086 AVOS DO TERRENO QUE NO TODO MEDE 57,55MS DE FRENTE PARA A REFERIDA RUA, 75,30MS DE FUNDOS, CONFRONTANDO COM HAROLDO SILVESTSEN KYAMM, TENDO DE EXTENSÃO DA FRENTE AOS FUNDOS DO LADO DIREITO 132,30MS, CONFRONTANDO COM O LOTE Nº 01, E DO LADO ESQUERDO 129,15MS, SENDO 10,00MS PARA A RUA B, E O RESTANTE PARA A SERVIDÃO DE CESSO AS RUAS B E TIAGA FIORI, COM A ÁREA TOTAL DE 8.754,50MS2.-

PROPRIETÁRIO.- ANTUNES E FRAUCHES CONSTRUTORES LTDA.-

REGISTRO ANTERIOR: MATRICULAS NºS 3.782 E 3783 FLS. 185 E 186 Lº 2-L.- TRANSPORTADO EM 19 DE OUTUBRO DE 2018.-

EU _____ DIGITEI, E EU O OFICIAL _____

SUBSCREVO.-

R-1- EM 28 DE MAIO 1980.-

PROPRIETÁRIOS.- JOSÉ EVILAR DE MELLO MOURA, BANCÁRIO E S/M ANA LÚCIA ZAROR MOURA, PROFESSORA, BRASILEIROS, CASADOS SOB O REGIME DA COMUNHÃO DE BENS, CPF Nº 366.489.067/15 E 444.506.137/91 E IDENTIDADE Nº 1.032.975 IPF, DE 05/11/69 E 83.011.492-2 IPF, DE 17/11/78, RESIDENTES A RUA GERVÁSIO NERI Nº 74 CASA 06, NESTA CIDADE.-

TRANSMITENTE: ANTUNES E FRAUCHES COONSTRUTORES LTDA, CGC Nº 44.614.495/0001-49, COM SEDE A RUA VISCONDE DE MORAES Nº 270, SOBRELOJA 202.-

TÍTULO: COMPRA E VENDA.-

FORMA: ESCRITURA DO CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE NITERÓI, Lº 396 FOLHAS 90, DE 23/05/1980.-

VALOR: CR\$871.408,33 - TRANSPORTADO EM 19 DE OUTUBRO DE 2018.-

EU _____ DIGITEI, E EU O OFICIAL _____

SUBSCREVO.-

R-2- EM 28 DE MAIO DE 1980.

CREDORA.- ANTUNES E FRAUCHES CONSTRUTORES LTDA.-

DEVEDORES.- JOSÉ EVILAR DE MELLO MOURA E S/M ANA LÚCIA ZAROR MOURA, JÁ IDENTIFICADOS.-

TÍTULO: HIPOTECA.-

FORMA: ESCRITURA DO CARTÓRIO DO 6º OFÍCIO DE NITERÓI, Lº 396 FOLHAS 90, DE 23/05/1980.-

VALOR: CR\$756.692,12.-

CONDIÇÕES.- SERÃO PAGOS EM 240 PRESTAÇÕES MENSAS E CONSECUTIVAS DE CR\$7.970,29, VENENDO-SE A 1ª EM 23/06/1980.- TRANSPORTADO EM 19 DE OUTUBRO DE 2018.-

EU _____ DIGITEI, E EU O OFICIAL _____

SUBSCREVO.-

Neuza de Medeiros Serra
Escriturante Substituto
Matrícula: 94/2234

AV:03 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 123/727, de 30.04.2021.- Por petição de 20.04.2021, espólio de José Evilar de Mello Moura, representado por sua inventariante Ana Lúcia Zaror Moura, CPF nº 444.506.137-91, que fica arquivada, averba-se a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:02, desta matrícula, tendo em vista a mesma estar perempta nos termos do Artigo 238, da Lei 6.015/73 - São Gonçalo, 05 de maio de 2021. SELO: EDRV60313VFO.
Oficial Substituto _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escriturante Substituto
Matrícula: 94/16009

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AVLV4-5W59G-RMKZD-QXJSD>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELA 01 OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosq.com.br

Telephone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 8931 / CNM: 093393.2.0008931-18 / Recibo: 135652 / Data da Certidão: 06/08/2026.

093393.2.0008931-18

REGISTRO GERAL

NUMERO

8.931

FICHA

01V^o

R: 04 – INVENTÁRIO/PARTILHA – PROT. Nº 123.814 DE 14/05/2021 - POR ESCRITURA DO CARTÓRIO DO PRIMEIRO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CABO FRIO/RJ, LIVRO 396, FLS. 147/151, ATO: 68, DE 12/11/2018, ACOMPANHADA DE OUTRA ESCRITURA DECLARATORIA LAVRADA NO MESMO CARTÓRIO, LIVRO 394, FLS. 162/163, ATO: 83, E OUTRA DE ADITAMENTO DE OUTRA, LIVRO 401, FLS. 194/195, ATO: 103, DE 02/09/2019, DOS BENS DEIXADOS POR FALECIMENTO DE JOSE EVILAR DE MELLO MOURA, CONFORME ÓBITO OCORRIDO EM 22/11/2017, MEEIRA: ANA LUCIA ZARÔR MOURA, BRASILEIRA, VIÚVA, PROFESSORA APOSENTADA, PORTADORA DA C.I. Nº 830114922, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 11/02/2015, E CPF/MF Nº 444.506.137-91, RESIDENTE NA RUA THIAGA FIORI, Nº 311, AP. 05, BLOCO B-2, ROCHA, NESTA CIDADE, HERDEIROS: LEANDRO ZARÔR MOURA, BRASILEIRO, ADMINISTRADOR DE EMPRESAS, PORTADOR DA C.N.H. Nº 00298792133, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 23/07/2018, NELA CONSTANDO A C.I. Nº 116329046, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, E CPF/MF Nº 081.978.007-31, CASADO PELO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, NA VIGÊNCIA DA LEI 6.515/77, ELISA BRANCO MOREIRA ZARÔR MOURA, BRASILEIRA, FISIOTERAPEUTA, PORTADORA DA C.I. Nº 188426-F, EXPEDIDA PELO GREFITO, EM 31/03/2014, NELA CONSTANDO A C.I. Nº 127317121, EXPEDIDA PELO IFP/RJ, E CPF/MF Nº 056.457.227-60, RESIDENTE NA RUA THIAGA FIORI, Nº 311, AP. 05, BLOCO 02, ROCHA, NESTA CIDADE, LEONARDO ZARÔR MOURA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, FISIOTERAPEUTA, PORTADOR DA C.N.H. Nº 03738164516, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 11/03/2015, E CPF/MF Nº 102.899.287-45, RESIDENTE NA RUA THIAGA FIORI, Nº 311, AP. 05, BLOCO 02, ROCHA, NESTA CIDADE, EM VIRTUDE DE INVENTÁRIO/PARTILHA, E PELO VALOR DE R\$ 25.067,24, HOVERAM DO ESPÓLIO DE JOSE EVILAR DE MELLO MOURA (CPF/MF Nº 366.489.067-15), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA, NA PROPORÇÃO DE 50% PARA A MEEIRA E 25% PARA CADA HERDEIRO. BIB Nº 01748.21.00.02.22.970 – SÃO GONÇALO, 17 DE JUNHO DE 2021.

Pablo Antezant Xitos Alayán
 CIPS - 82487155 - MTPS
 Ave. Cartón

SELO N° EDUO30032-IGW

SELO N° EDUO30032-IGW

R.05 - COMPRA E VENDA - Prot. 128.482 de 13.09.2022.- Por instrumento particular firmado em 24.08.2022, com força de escritura pública, **contrato nº 1.4444.1873049-3**, que fica arquivado, **PAULO ROBERTO DA COSTA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 29.05.1987, proprietário de microempresa, portador(a) da CNH nº 07505741040, expedida pelo DETRAN/RJ em 13.12.2021 e do CPF/MF nº 113.490.327-86, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 e seu cônjuge **TAIS ALVES DO ESPIRITO SANTO DA COSTA**, brasileira, nascida em 28.11.1991, auxiliar de escritório, portador(a) da CI nº 213772841, expedida pelo SECC/RJ em 16.04.2018 e do CPF/MF nº 141.763.477-40, residentes e domiciliados em Rua Thiaga Fiori, nº 311, apto. 05, bloco B-2, Rocha, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 200.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 160.000,00, financiamento concedido pela Caixa, R\$ 40.000,00, com recursos próprios, adquiriram de **ANA LUCIA ZAROR MOURA**, **LEANDRO ZAROR MOURA** assistido(a) pela sua cônjuge **ELISA BRANCO MOREIRA ZAROR MOURA** e **LEONARDO ZAROR MOURA**, todos já qualificados, (BIB nºs. 01748.22.09.28.55.983, 01748.22.09.28.03.029, 01748.22.09.28.24.205), o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pelas guias nº 4180/2022, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 200.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 28 de setembro de 2022. - **SELO: EEGR93924-HWK**

Eu, Alcides de Siqueira Silva - digitei, e eu, Autorizado subscrevo Edmar Costa do Siqueira

E.U. Alexandre & Schell
 aux de Cartons
 Mai 94/20474

CONTINUA NA FICHA 02.

Eduardo Costa da Silva
Substituto
Matricula 94/7328

Matricula 94/7328



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: 8931 / CNM: 093393.2.0008931-18 / Recibo: 135652 / Data da Certidão: 06/08/2026.

093393.2.0008931-18

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

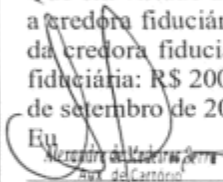
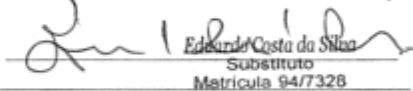
NÚMERO

8.931

FICHA

02

R:06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 128.482 de 13.09.2022.- Pelo mesmo instrumento particular, supra, com força de escritura pública, que fica arquivado, **PAULO ROBERTO DA COSTA JUNIOR** e seu cônjuge **TAIS ALVES DO ESPIRITO SANTO DA COSTA**, já qualificados, 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 no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CGC/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 420 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.589,11 (com encargos). Sistema de Amortização: SAC. Taxa nominal de juros de 8,6395% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,9900% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 23/09/2022.- Época de recálculo dos encargos: de acordo com o item 04.- 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, a devedora fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ela devedora fiduciante com a posse direta do imóvel em nome da credora fiduciária, e está com a posse indireta, até solução final da dívida. - Valor da garantia fiduciária: R\$ 200.015,84.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 28 de setembro de 2022.- **SELO: EEGR93925-NMX.**

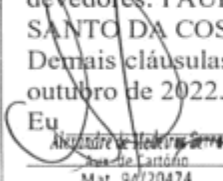
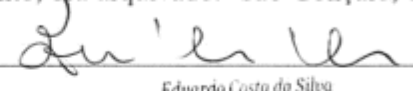
Eu,  digitei, e eu, Autorizado subscrevo 

Mat 94/20474

Substituto

Matricula 94/7328

AV:07 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Prot. 128.662 de 30.09.2022.- Procedese nesta data, averbação da emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1873049-3, série 0822, emitida em 24.08.2022, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, representativa do crédito garantido por alienação fiduciária objeto do registro R:06, acima, que tem como devedores: **PAULO ROBERTO DA COSTA JUNIOR** e seu cônjuge **TAIS ALVES DO ESPIRITO SANTO DA COSTA**, já qualificados, e como **custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Demais cláusulas e condições no mencionado instrumento, ora arquivado.- São Gonçalo, 05 de outubro de 2022.- **SELO: EEHO31686-BCW.**

Eu,  digitei, e eu, Autorizado subscrevo 

Mat 94/20474

Substituto

Matricula 94/7328

AV:08 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo: **24420-360**, 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, 02 de fevereiro de 2026.- Eu, **Helio de Oliveira Menez**, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei.

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AVLV4-5W59G-RMKZD-QXJSD>

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

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: 8931 / CNM: 093393.2.0008931-18 / Recibo: 135652 / Data da Certidão: 06/08/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

MATRÍCULA Nº

8.931

FICHA Nº

02-V

CNM:093393.2.0008931-18

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 138.341, de 04.08.2025.- Por requerimento da credora de 29.07.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 240982, protocolo nº 292309, de 16.19.2025, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 818454, publicado em 17.11.2025; 818455, publicado em 18.11.2025 e 818456, publicado em 19.11.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante(s): **PAULO ROBERTO DA COSTA JUNIOR** e seu cônjuge **TAIS ALVES DO ESPIRITO SANTO DA COSTA**, já qualificados, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:06**, 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, 02 de fevereiro de 2026.- **SELO: EFBE62758 -ESD**. Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

AV:10- **BAIXA DE CCI** - Prot. 141.497, de 20.07.2026.- Por requerimento firmado em 07.04.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, autorizou a **baixa e cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário**, objeto da AV:07, desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais. - São Gonçalo, 05 de agosto de 2026. - **SELO: EFEE38553 - QUR**. - Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

AV:11 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 141.497, de 20.07.2026.- Por requerimento firmado em 29.06.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 2804/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **PAULO ROBERTO DA COSTA JUNIOR** e seu cônjuge **TAIS ALVES DO ESPIRITO SANTO DA COSTA**, todos já qualificados, (BIB negativos n.º 01748.26.08.05.59.242 e 01748.26.08.05.31.253), 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:06**, 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, 05 de agosto de 2026.- **SELO: EFEE38557 - UAX**.- 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/AVLV4-5W59G-RMKZD-QXJSD>

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

