Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
José Luis Ferreira Dos Santos
Responsável Pelo Expediente
Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ
E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br
Telefone: (21)3582-3400

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 5403 / CNM: 89136.2.0005403-72 / Recibo: 59024 / Data da Certidão: 06/10/2026.

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRICULA nº5403** , à qual se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/1973, dela constando a situação jurídica, todos os títulos translativos de domínio, os eventuais ônus ou gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o último dia útil anterior à presente data. 06 de Outubro de 2026. Assinatura digital do escrevente João Gabriel Pereira da Silva, com matrícula 94-25508.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma www.registrodeimoveis.org.br, diretamente pelo interessado, sem intermediários nem 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: 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.

JOAO GABRIEL PEREIRA DA SILVA:18235227770
Assinado de forma digital por JOAO GABRIEL PEREIRA DA SILVA:18235227770
Dados: 2026.10.06 18:11:03 -03'00'

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFES 78242 HNC
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/NXK9F-XRL8E-V3JNG-QE2YY

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
José Luis Ferreira Dos Santos
Responsável Pelo Expediente
Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ
E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br
Telefone: (21)3582-3400

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 5403 / CNM: 89136.2.0005403-72 / Recibo: 59024 / Data da Certidão: 06/10/2026.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula **5.403** | Ficha **01F**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Belford Roxo
Registro de Imóveis
Cartório do 3º Ofício de Justiça
Praça Getúlio Vargas, 137
Emanoel Macabu Moraes
Oficial

Casa nº. 18, da **Rua Major Ênio Cavalcanti Caldas,** edificado no **Lote n.º08,** da **Quadra n.º155,** medindo 10,00m de frente e de fundos, por 25,00m de ambos os lados, perfazendo **250,00m² de área total,** confrontando à direita com o lote 09, à esquerda com o lote 07 e nos fundos com o lote 29, todos da Cia. Imob. Jardim América, distante 81,00m do início da curva de concordância formada com a Rua Suboficial Paschoal Silva Leite, à esquerda, situado no Bairro **Sargento Roncalli (Papa João XXIII),** neste município e Estado, de propriedade de **RENÉ PIRES DA FONSECA,** brasileiro, solteiro, motorista, portador da carteira de identidade n.º2.852.486, expedido IFP, inscrito no CPF/MF sob o n.º567.018.297-91, residente e domiciliado na Rua Enio Cavalcante Caldas, n.º18, Sargento Roncali, neste município e Estado, havido por título devidamente registrado no R-7/8, datados de 19.01.1981 com Averbação de Baixa de Hipoteca e Caução sob o Av-9 datado de 09.11.2009, da matrícula n.º29.892, do Cartório do RI da 2º Circunscrição de Nova Iguaçu, neste Estado. Belford Roxo, 18 de Julho de 2011. Eu, (Caroline de Siqueira Lece), Escrevente, digitei. Eu, (Danielle da Silva Lara), Escrevente, conferi.

R-1 - 5.403 - (Prot.: 11.917) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 10.09.2010, no Livro n.º390-E, às Fls. 032, Ato n.º 018, junto ao Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, neste Estado, o proprietário RENÉ PIRES DA FONSECA, acima qualificado, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **ROSILENE VICTORIO SANTOS,** brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade n.º10.346.878-1, expedida pelo SSP/Detran/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º097.580.567-35, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **JOÃO LUIZ DE SOZUA SANTOS,** brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade n.º00562673771, expedida pelo CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º023.653.607-93, ambos residentes e domiciliados na Rua Catumbi, lote 17, quadra 07, São Leopoldo, neste município e Estado, pelo valor de R$60.000,00. O ITBI n.º72.08.011.05.466.8 foi pago no valor de R$1.203,31, através do Itaú Bankline, em 17.05.2011, através do DAM n.º4.627.303, aqui arquivado. Belford Roxo, 18 de Julho de 2011. Eu, (Caroline de Siqueira Lece), Escrevente, digitei. Eu, (Danielle da Silva Lara), Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): Ato reg. 5-1 R$567,08; Guia 1-6 R$15,58; Inf. 1-9 R$3,20; Dig. 1-8 R$12,81; G. eletr. 1-10 R$3,20; Arq. 2-6 R$44,83; Busca 5-obs.5ª R$11,28; Pren. 1-2-9-10 R$9,17; Subtotal R$667,15; FETJ R$133,43; Fundperj R$33,35; Funperj R$33,35; Mútua R$9,63; Total R$876,91

Av-2 – 5.403 - (Prot.: 17.700) - **AVERBAÇÃO** - Nos termos do requerimento firmado por João Luiz de Souza Santos, na qualidade de proprietário, acima qualificado, datado de 01.06.2012, com firma reconhecida, procede-se a presente averbação para fazer constar o nome correto do proprietário **JOÃO LUIZ DE SOUZA SANTOS,** conforme cópia autenticada do documento de identificação, aqui arquivado e não como constou. Belford Roxo, 02 de Julho de 2012. Eu (Katia de Oliveira Dias), Escrevente, digitei. Eu (Caroline de Siqueira Lece), Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): Ato av. 5-2 R$24,12; Inf. 1-9 R$3,41; Dig. 1-8 R$13,65; G. eletr. 1-10 R$3,41; Busca 5-obs.5ª R$12,02; Pren. 1-2-9-10 R$9,77; Subtotal R$66,38; FETJ R$13,27; Fundperj R$3,31; Funperj R$3,31; Mútua R$10,25; Total R$96,52

R-3 - 5.403 - (Prot.: 17.699) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária - Contrato n.º155552134917, datado de 12.04.2012, os proprietários JOÃO LUIZ DE SOUZA SANTOS e sua esposa ROSILENE VICTORIO SANTOS, acima qualificados, na qualidade de devedores fiduciantes, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 04, lotes 03 e 04, em Brasília-DF, em garantia do mútuo em dinheiro equivalente à R$175.000,00, pelo prazo de 180 meses, com taxa de juros representada pela TR, acrescida do cupom de 17,5200 ao ano, proporcional a 1,4600% ao mês, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com primeira prestação equivalente a R$3.782,61, nos

(R).1 ato R8/839297 YDZ

(R).1 ato RT170284 XNR

(R).1 ato RT170263 CMS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXK9F-XRL8E-V3JNG-QE2YY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
José Luis Ferreira Dos Santos
Responsável Pelo Expediente
Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ
E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br
Telefone: (21)3582-3400

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 5403 / CNM: 89136.2.0005403-72 / Recibo: 59024 / Data da Certidão: 06/10/2026.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula	Ficha
5.403	01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Belford Roxo
Registro de Imóveis
Cartório do 3º Ofício de Justiça
Praça Getúlio Vargas, 137
Emanoel Macabu Moraes
Oficial

termos da Cláusula Sétima do Contrato, com valor de garantia fiduciária correspondente à R$250.000,00, nos termos da Cláusula Décima Quinta, sendo considerado no caso de impontualidade no pagamento das pretações, juros moratórios na razão de 0,033% por dia de atraso, acrescido de multa moratória de 2% sobre o valor da prestação, além juros remuneratórios, calculados na forma da Cláusula Décima Segunda do referido Contrato. Belford Roxo, 02 de Julho de 2012. Eu, (Katia de Oliveira Dias), Escrevente, digitei. Eu, (Caroline de Siqueira Lece), Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): Ato reg. 5-1 R$604,26; Guia 1-6 R$45,80; Inf. 1-9 R$3,41; Dig. 1-8 R$13,65; G. eletr. 1-10 R$3,41; Arq. 2-6 R$47,77; Busca 5-obs 5º R$12,02; Pren. 1-2-9-10 R$9,77; Subtotal R$744,09; FETJ R$148,81; Fundperj R$37,20; Funperj R$37,20; Mútua R$10,25; Dist. R$5,28; Total R$982,83.

AV-4 - 5.403 - (Prot.: 57.248 de 23.10.2018) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 19.10.2018, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificada sob o R-3 da presente matrícula, representada por seu procurador, Jailson de Souza Leandro, Ger. Atend. e Negócios, Mat. c064023-1, tendo sido procedida a intimação pessoal dos devedores fiduciantes, JOAO LUIZ DE SOUZA SANTOS e ROSILENE VICTORIO SANTOS, qualificados no R-1, que restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois, nas três tentativas realizadas no endereço indicado na notificação, os devedores não foram localizados, por encontrarem-se **ausentes**, conforme Certidão expedida em 09.11.2018 pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora os devedores fiduciantes**, **JOAO LUIZ DE SOUZA SANTOS** e **ROSILENE VICTORIO SANTOS**, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 14 de novembro de 2018. Eu, (Eduardo Ferreira do Amaral), Escrevente, digitei. Eu, (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: ECRL81073-ZWB**
Emolumentos (tabelas e valores): Ato R$97,89; Pren. R$21,17; Intimação p/mora: R$65,24; Arquiv.: R$10,35; Intimação p/ pessoa: R$30,46; Subtotal R$225,11; FETJ R$45,00; Fundperj R$11,24; Funperj R$11,24; Funarpen: R$8,97; Lei 6.370/12: R$4,27; Lei 7128/15: R$12,05; Mútua R$0,00; Total R$317,88.

AV-5 – 5.403 - (Prot.: 76.214) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 22.07.2025, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificada sob o R-3 da presente matrícula, representada por sua procuradora, Ana Claudia Andreoli, inscrita no CPF/MF sob o nº286.689.298-44, conforme Ofício nº611713/2025 – Caixa Econômica Federal, tendo sido procedida a intimação pessoal dos devedores fiduciantes, JOÃO LUIZ DE SOUZA SANTOS e ROSILENE VICTORIO SANTOS, qualificados no R-1, que restou **Negativa,** na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois quanto ao endereço indicado na notificação, os devedores não foram localizados, sendo informado que os mesmos não residem no endereço, estando em lugar incerto, conforme Certidão expedida em 20.08.2025, certificada pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora os devedores fiduciantes, JOÃO LUIZ DE SOUZA SANTOS e ROSILENE VICTORIO SANTOS,** dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 16 de Outubro de 2025. Eu, (Wandersen de Souza Landulpho), Escrevente, matrícula 94/25505, digitei. Eu, (Ioná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92679-QSZ**
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R$799,62; Pren. R$32,29; Comunicação: R$26,03; Subtotal R$857,94; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R$171,57; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R$42,89; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R$42,89; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R$51,48; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R$17,15; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R$45,11; Dist. R$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R$5,74; Selo: R$0,00; Total: R$1.204,75.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXK9F-XRL8E-V3JNG-QE2YY

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
José Luis Ferreira Dos Santos
Responsável Pelo Expediente
Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ
E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br
Telefone: (21)3582-3400

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 5403 / CNM: 89136.2.0005403-72 / Recibo: 59024 / Data da Certidão: 06/10/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXK9F-XRL8E-V3JNG-QE2YY

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo
Av. Benjamin Pinto Dias 1130 - BELFORD ROXO - RJ
Telefone: (21)3582-3400
Registro de Imóveis
JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS
Responsável Pelo Expediente

FICHA 2

Matrícula	Livro	Data de Abertura	CNM
5403	2	18/07/2011	89136.2.0005403-72

AV-6 - 5.403 - (Prot.: 78.861) - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, datado de 04.05.2026 e Ofício nº 636667/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, datado de 05.05.2026, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº 575.672.049-91, gerente de centralizadora, tendo sido procedida de notificação dos devedores fiduciantes, JOÃO LUIZ DE SOUZA SANTOS e ROSILENE VICTORIO SNTOS, qualificados no R-1/AV-2, conforme notificação extrajudicial, ora arquivada, e não purgada a mora, com editais de intimações publicados através do *site* www.registrodeimoveis.org.br, Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, sob as Publicações nº1798/2026, datada de 06.02.2026, nº1799/2026, datada de 09.02.2026 e nº1800/2026, datada de 10.02.2026 em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente averbação para **consolidar a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R-3. O ITBI nº72.08.026.004.296.1 foi pago em 27.04.2026 no valor de R$ 7.498,29, através do DAM nº 67405781, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 11.09.2026, verificada sua autenticidade pelo código de verificação nº1118B00F0F, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R$ 249.942,89. Belford Roxo, 05 de Outubro de 2026. Eu,____ (Wandersen de Souza Landulpho), Escrevente, Matrícula 94/25505, digitei. Eu,____ (João Gabriel Pereira da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25508, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFES78145 RQC**
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R$913,65; Comunicação: R$118,96; Subtotal R $1.032,61; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R$206,52; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R$87,77; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R$87,77; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R$61,95; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R$20,65; Funpgalerj (1%) R$10,32; Funpgt (1%) R$10,32; Fundacpguerj (1%) R$10,32; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R$52,66; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R$3,27; Distribuição: R$54,12; Prenotação: R $59,69; BIB: R$0,00; Total: R$1.697,97.

AV-7 - 5.403 - (Prot.: 78.861) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 1.488 do do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, instruído com requerimento apresentado pelo Caixa Econômica Federal, datado de 04.05.2026, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, procede-se a presente averbação para fazer constar o **cancelamento da alienação fiduciária** que recaia sobre o imóvel, registrada no R-3 da presente matrícula, referente ao contrato nº15555213491, datado de 12.04.2012, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 05 de Outubro de 2026. Eu,____ (Wandersen de Souza Landulpho), Escrevente, Matrícula 94/25505, digitei. Eu,____ (João Gabriel Pereira da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25508, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFES78146 KLH**
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R$839,62; Subtotal R$839,62; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R$167,92; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R$71,36; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R$71,36; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R$50,37; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R$16,79; Funpgalerj (1%) R $8,39; Funpgt (1%) R$8,39; Fundacpguerj (1%) R$8,39; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R$42,82; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R$3,27; Distribuição: R$0,00; Prenotação: R$0,00; BIB: R$0,00; Total: R $1.288,68.

1

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar