



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-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: 30447 / CNM: 093401.2.0030447-68 / Recibo: 203562 / Data da Certidão: 25/07/2025.

CERTIDÃO

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 julho de 2025. 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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYO 60625 VII

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/GKH33-WJF6G-984V6-MXBVL>



Valide aqui este documento

Cartório do 4º Ofício-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: 30447 / CNM: 093401.2.0030447-68 / Recibo: 203562 / Data da Certidão: 25/07/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

30.447

FICHA

01



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

IMÓVEL: Rua Francisco Marques, número 214, zona urbana, 12 distrito, compreendendo prédio residencial inscrito na FMSG sob o nº 132.546, e sua correspondente fração ideal de 104,77/544,40 ávos, medindo de seu uso exclusivo 7,00m de frente para e dita rua, 6,10m nos fundos, confrontando com os aces aos apartamentos, 12,00m do lado direito, com o lote 16 e, 13,50m do lado esquerdo, confrontando com o servidão, com 104,77m2.- Cujos terrenos designado por lote 15, da quadra 04, do loteamento "Bairro N.S. das Graças", no seu todo mede 12,00m de largura na frente, 8,30m nos fundos, por 48,70m do lado direito e 50,40m do lado esquerdo, com áreas de 488,50m2, confrontando na frente com a rua Francisco Marques, nos fundos com os lotes 5, 6 e 7, do lado direito com o lote 16 e, do lado esquerdo com o lote 14.- **PROPRIETÁRIOS:** ALBINO LUIZ DA SILVA GASPAS, advogado e sua mulher JOANA DA SILVA GASPAS, contadores, brasileiros, ceseados em comunhão de bens antes da lei 6.515 de 26.12.77, residentes à rua João Pessoa, 263/1203, nesta cidade, CPF-MF 247.216.707/51 e 676.868.857/04, CIs. 25.124-5 CRC de 18.01.77 e 812229433-8 do IFP.- Registro Anterior: R:02/Matrícula 20.011, ficha 01, do Livro 02, deste registro.- São Gonçalo, 25 de abril de 1988.

Téc. Jud. Jur. Autº O Oficial

R:01 - COMPRA E VENDA - Prot. 55.328.- Por Escritura levada ao Cartório do 9º Ofício de Niterói, livro 532, fls. 25, de 12.11.87; ANA CRISTINA RESENDE DE BRITO, brasileira, solteira, maior, intérprete, residente à rua João Pessoa, nº. 263 aptº 1202, Niterói, CPF-677.073.947/04, CI-IFP 055.970.31-3 do IFP de 08.11.79, por COMPRA e pelo preço de Cz\$ 150.000,00, adquirida de Albino Luiz da Silva Gaspar e s/mulher Joana de Silva Gaspar, antes qualificados, imóvel objeto deste matrícula.- São Gonçalo, 25 de abril de 1988.

R:02 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Prot. 102.076, de 05.05.2003.- Por escritura do cartório do 4º Ofício desta comarca, livro 407, fls. 002, Ato 001, de 14.10.1991, ANA CRISTINA RESENDE DE BRITO, brasileira, solteira, maior, intérprete, residente na Rua Francisco Marques, nº. 214, nesta cidade, portadora da C.I nº. 05.597.031-3, expedida pelo IFP,

"Continua no verso"

Av. Presidente Kennedy, 399 - Loja 02 - Centro - São Gonçalo - RJ - Tel. 712-9659

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKH33-WJF6G-984V6-MXBVL

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-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: 30447 / CNM: 093401.2.0030447-68 / Recibo: 203562 / Data da Certidão: 25/07/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
30.447

FICHA
01
VERSO



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

em 08.11.79 e do CPF n.º 677.073.947-04, **PROMETEU VENDER**, em caráter irrevogável e irretroatável, o imóvel objeto desta matrícula, à **SONIA DA COSTA MARINS**, brasileira, solteira, maior, comerciante, residente na Rua Cel. Soares, n.º 263, nesta cidade, portadora da C.I n.º 05250736-5, expedida pelo IFP, em 20.03.79 e do CPF n.º 637.237.357-20, pelo preço de Cr\$ 4.200.000,00, sendo pago como sinal e princípio de pagamento a quantia de Cr\$ 3.800.000,00 e o restante na quantia de Cr\$ 400.000,00, para ser resgatada através de 04 (quatro) prestações mensais e sucessivas no valor de Cr\$ 100.000,00 cada uma, devidamente atualizadas pela TR, todas com vencimento para o dia 14 de cada mês, a começar do mês de Novembro de 1991, ocasião em que se vence a primeira delas e as demais em igual dia dos meses subsequentes, todas representadas por igual número de notas promissórias, que serão pagas na residência da outorgante, ou onde a mesma determinar.- São Gonçalo, 12 de março de 2004.- Digitado por:

O Autorizado

Edimardo Alves Ribeiro
Aux. de Cartório

REGISTRAL
N.º **REU49366**

R:03 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 122.147 de 19.08.2008.- Por escritura do cartório do 4º Ofício desta comarca, Livro 502, fls. 052/054, ato n.º 031, de 22.03.2004, **SONIA DA COSTA MARINS**, brasileira, solteira, maior, de prendas do lar, portadora da C.I. n.º 05.250.736-5/IFP/RJ de 20.03.79 e inscrita no CPF/MF sob o n.º 637.237.357-20, residente na Rua Coronel Soares, n.º 263, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de Cr\$ 4.200.000,00, adquiriu de **ANA CRISTINA RESENDE DE BRITO**, brasileira, solteira, maior, intérprete, portadora da C.I. n.º 05.597.031-3/IFP/RJ de 08.11.79 e CPF n.º 677.073.947-04, residente na Rua Francisco Marques, n.º 214, nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula.- Consta declarado a emissão da DOI.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 24.383,93 (Justiça Gratuita), atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 24 de setembro de 2008.-

Eu, *Ana Paula da S.M. Martins*, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Ana Paula da S.M. Martins
Aux. Cartório

Vanderey Moraes Luz (R).1 ato
RMI59238 PVQ
Estrevente Autorizado

R:04 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 187.216 de 15.06.2023 - Por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 31.05.2023, que fica arquivado, **JEFFERSON TAVARES DA CUNHA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 21/04/1991, gerente, filho de Rosana Tavares da Cunha, e-mail: jeffersontavares@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade n.º 273721787, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 18/11/2015 e do CPF 133.811.227-97, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Professor Raul Penido, 254, Ap 102, Brasilândia em Sao Goncalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 292.000,00, adquiriu de **SONIA DA COSTA MARINS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 21/03/1954, pensionista, filho de Emilia da Costa Marins e Quintino Carlos Marins, e-mail: salaoibizasg@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade n.º 052507365, expedida por

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKH33-WJF6G-984V6-MXBVL>

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-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: 30447 / CNM: 093401.2.0030447-68 / Recibo: 203562 / Data da Certidão: 25/07/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
30.447

FICHA
02



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

DETRAN/RJ em 09/01/2020 e do CPF 637.237.357-20, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Doutor Nilo Peçanha, 125, Centro em Sao Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 2196/2023. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 340.000,00. BIP nº 0174923062226049, 0174923062218058, de 22.06.2023. São Gonçalo, 23 de junho de 2023. **SELO: EENN82813SWV.**

Eu Claudio Leiteira de Sousa, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/18472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

R:05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 187.216 de 15.06.2023.- Por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 31.05.2023, que fica arquivado, o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante, **JEFFERSON TAVARES DA CUNHA**, já qualificado(a)(s), deu(ram) em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, 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\$ 233.600,00 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 2.045,79, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 9.5598% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 9.9900% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 23.06.2023.- Época de recálculo dos encargos: de acordo com o 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, 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, e do imóvel para venda em público leilão: R\$ 292.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 23 de junho de 2023. **SELO: EENN82814RXE.**

Eu Claudio Leiteira de Sousa, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/18472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:06 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI - Prot. 187.216 de 15.06.2023.- Procedo-se nesta data, a presente averbação da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, Integral, de nº 1.4444.2095899-4, Série 0523, emitida em Rio de Janeiro, em 31.05.2023, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, representativa do crédito garantido por alienação fiduciária objeto do registro R:05, acima, que tem como devedor(a)(res), **JEFFERSON TAVARES DA CUNHA**, também antes qualificado(a)(s), e como **custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Demais cláusulas e condições no mencionado instrumento, ora arquivado. São Gonçalo, 23 de junho de 2023. **SELO: EENN828151XB.**

Eu Claudio Leiteira de Sousa, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/18472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal

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/GKH33-WJF6G-984V6-MXBVL>

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-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: 30447 / CNM: 093401.2.0030447-68 / Recibo: 203562 / Data da Certidão: 25/07/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
30.447

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 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) - Prot. 193.009 de 29.08.2024 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 511476/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 29.08.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 237380 e protocolo nº 288623 em 15.10.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **JEFFERSON TAVARES DA CUNHA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA.- São Gonçalo 05 de dezembro de 2024.

SELO: EEVS42160XOD.

Eu, Rose da Motta Escrevente eu, autorizado subscrevo
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:08 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA - Prot. 193.009 de 29.08.2024.- Por Editais Eletrônicos de nºs 1475/2024, 1476/2024, 1477/2024, publicados em 23.11.2024, 24.11.2024 e 25.11.2024, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVO** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **JEFFERSON TAVARES DA CUNHA**, já qualificado(s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) 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, 05 de dezembro de 2024.- **SELO: EEVS 42161PVF.**

Eu, Rose da Motta digitei, e eu, autorizado subscrevo

Rose da Motta
Escrevente
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:09- CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Prot. 195.571 de 07.03.2025.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-511476/2024. Por documento particular de cédula de credito imobiliário -CCI, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da cédula de crédito imobiliário - CCI, objeto da AV:06, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 20 de março de 2025.- **SELO: EEER 89890 KNO.-**

Eu, Alcides Almeida da Silva digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Alcides Almeida da Silva
Escrevente
Mat. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:10 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 195.571 de 07.03.2025.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-511476/2024 Por requerimento firmado em 06.03.2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GKH33-WJF6G-984V6-MXBVL>

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-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: 30447 / CNM: 093401.2.0030447-68 / Recibo: 203562 / Data da Certidão: 25/07/2025.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0030477-68**

MATRÍCULA
30447

FICHA
03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

757/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **JEFFERSON TAVARES DA CUNHA**, já qualificado(a)(s), 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 da referida **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**. Valor: R\$ 270.939,23, BIB nº 01749.25.03.07.18.870 de 07.03.2025.-Valor da base de calculo: R\$ 270.939,23.- São Gonçalo, 20 de março de 2025. **SELO: EWR 89891 OUT.-**

Eu *Alexandre Aquino T. Gonçalves* digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

AV:11 - CERTIDÃO DE OFÍCIO - (retificação do número da matrícula e correção do número CNM) - Certifico e dou fé, que ficam retificados nesta ficha 03, o número da matrícula para Matrícula 30.447, bem como o número do CNM para 093401.2.0030447-68.- São Gonçalo, 24 de julho de 2025.-

O Autorizado: _____

Vanderley Moraes Luz
Tabelião Substituto
Matr. 94/0876
4º Ofício de São Gonçalo

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/GKH33-WJF6G-984V6-MXBVL>