



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: 31324 / CNM: 093401.2.0031324-56 / Recibo: 200405 / Data da Certidão: 26/03/2025.

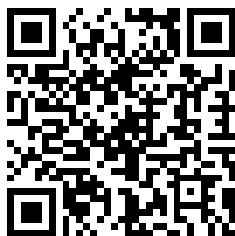
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que 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, 26 de março de 2025. 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: 102,61 x 1 = 102,61.

Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.

Iss: R\$ 2,13 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 146,43.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWR 90278 LEM

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/B92MM-26R25-RSWLQ-WL3LA>

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

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: 31324 / CNM: 093401.2.0031324-56 / Recibo: 200405 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
31.324

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 Mato Grosso, número 175, zona urbana, 1º distrito, compreendendo prédio residencial inscrito na PMSG sob o nº 013.317, e sua correspondente / fração ideal de 41,00/340,00 âvos, do terreno desigando por lote 01, da quadra 11 que no seu todo mede 19,50m de frente que faz com a dita rua, 14,50m nos fundos, onde confronta com o lote 02, da rua 04, por 20,75m = do lado direito, com a rua 11 e, 20,00m do esquerdo, com o lote 26, com/ a área de 340,00m2.- PROPRIETÁRIOS: ERNESTO RODRIGUES ALVES e sua mulher LEONOR DE SOUZA FREITAS ALVES, ela portuguesa, comerciante, CI -1171194- RG W360184-L de 041287, ela brasileira, do lar, CI-673076-IPF de 04.08.64 casados pelo regime da comunhão de bens, residentes à rua Mto Grosso, nº. 175/101, Brasilândia, nesta cidade, CPF-014965457/91.- Registro Anterior: nº 1.219, fls. 107, do Livro 3/A, deste registro.- São Gonçalo, 28 de novembro de 1988. ::

Téc. Jud. Jur. Autº. O Oficial

R:01 DOAÇÃO - Prot. 58.997.- Por Escritura do Cartório do 4º Ofício desta comarca, livro 368, fls. 188, ato 84, de 06.10.88, LENIR DE FÁTIMA RODRIGUES PASTANA, brasileira, professora, casada pelo regime da comunhão de bens com Pedro Paulo Pandau Pastana, residente a rua Mato Grosso, 214, = Brasilândia, nesta cidade, CI-IPF 673072 de 040274 e CPF 012761037/51, em virtude de DOAÇÃO e pelo valor de Cz\$ 100.000,00, houve de Ernesto Rodrigues Alves e s/m Leonor de Souza Freitas Alves, já qualificados, o imóvel objeto desta matrícula.- São Gonçalo, 28 de novembro de 1988. :::::::::::::: O Téc. Jud. Jur. Autº.

R:02 USUFRUTO VITALÍCIO - Prot. 58.997.- Pela mesma escritura acima, ERNESTO RODRIGUES ALVES e s/m LEONOR DE SOUZA FREITAS ALVES, já qualificados, = reservaram para si, o usufruto vitalício sobre o imóvel constante desta / matrícula, que se extinguirá com a morte do último usufrutuário.- Valor = Cz\$ 100.000,00.- São Gonçalo, 28 de novembro de 1988. :::::::::::::: O Téc. Jud. Jur. Autº.

VIDE 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/B92MM-26R25-RSWLQ-WL3LA



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: 31324 / CNM: 093401.2.0031324-56 / Recibo: 200405 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
31.324

FICHA
02
VERSO



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

AV:03 - EXTINÇÃO DE USUFRUTO - Prot. 114.839, de 21.11.06.- Por certidão do cartório do RCPN da 3ª Zona Judiciária de Niterói/RJ, livro C-122, fls. 94, nº 54.828, de 10.09.06, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se a **EXTINÇÃO DO USUFRUTO** objeto do R:02 desta matrícula, tendo em vista, o falecimento do usufrutuário Ernesto Rodrigues Alves, obituado em 10.09.06.- São Gonçalo, 04 de dezembro de 2006.-
Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco C. P. da Rosa
Aux. Administrativo

Vanderley Moraes Luz
Escritor

(R) 1 ato
RJI13155 SWT

RETIFICAÇÃO EX-OFFÍCIO - Certifico e dou fé, que por equívoco deixou de constar da AV:03, supra, que a extinção do usufruto objeto do R:02, se deu também pelo falecimento de Leonor de Souza Freitas Alves, obituado em 22.11.2003, conforme certidão de óbito passada pelo Cartório da 3ª Zona Judiciária de Niterói, em 22.11.2003, extraída do livro C-98, fls. 293, nº 47827, ora arquivada por verox.- São Gonçalo, 07 de dezembro de 2006.-
O Oficial _____

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado

AV:04 - DIVÓRCIO CONSENSUAL - Prot. 115.407 de 12.01.2007.- Por certidão do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Distrito de São Gonçalo, extraída em 10.07.2002, das fls. 005, do Livro nº 78, sob o termo nº 15548, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se o **DIVÓRCIO CONSENSUAL** de LENIR DE FÁTIMA RODRIGUES PASTANA E PEDRO PAULO POMPEU PASTANA, conforme sentença proferida em 18.06.2002, pelo MM Juiz de Direito da 3ª Vara de Família da Comarca de São Gonçalo. O ex- cônjuge mulher continuará a usar o nome de casada.- São Gonçalo, 24 de janeiro de 2007.-
Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

(R) 1 ato
RJT83071 GXT

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado

R:05 - COMPRA E VENDA DE 50% - Prot. 115.408 de 12.01.2007- Por escritura do Cartório do 4º Ofício desta comarca, livro 537, fls. 175/6, ato nº 130, de 22.12.2006, LENIR DE FÁTIMA RODRIGUES PASTANA, brasileira, professora, divorciada consensualmente, declarando que não vive em união estável, portadora da C.I. nº 80.673.077-6 expedida pelo IFP/RJ, em 19.02.92 e inscrita no CPF sob o nº 012.761.037-51, residente e domiciliada na Rua Mato Grosso nº 214, Brasilândia, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 6.250,00, adquiriu de PEDRO PAULO POMPEU PASTANA, brasileiro, médico veterinário, divorciado consensualmente, declarando que não vive em união estável, residente na Rua Mato Grosso nº 214, Brasilândia, portador da C.I. nº 21.670.120-1 de 09.12.03 e do CPF nº 101.331.867-68, **50%** do imóvel objeto desta matrícula. - Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 10.000,00, atribuído pelo Poder Público. Consta declarada a emissão da DOI. São Gonçalo, 24 de janeiro de 2007.-
Eu _____, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

(R) 1 ato
RJT83079 LFD

Vanderley Moraes Luz
Escritor Autorizado



Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B92MM-26R25-RSWLQ-WL3LA

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: 31324 / CNM: 093401.2.0031324-56 / Recibo: 200405 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
31.324	02



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

AV:06 – MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES - Prot. 186.830 de 12.05.2023.- Por documento particular firmado em 09.05.2023, acompanhado da planta de atualização das frações, que ficam arquivados, procede-se a averbação para constar que o nº 175, objeto desta matrícula, possui as seguintes medidas e confrontações, como sendo: corresponde-lhe a fração ideal de: 25,10/340,00 avos medindo do seu uso exclusivo, 2,25m de frente para Rua Mato Grosso; 4,75m nos fundos confrontando com área de uso comum aos imóveis 175 aptos 101, 102 e 103; 15,45m do lado direito em 03 alinhamentos o 1º com 3,65m, 2º com 1,20m e o 3º com 10,60m confrontando-nos 1º e 2º alinhamentos com a escada de uso comum aos imóveis 175 aptos 101, 102 e 103 no 3º alinhamento confrontando com a fração do imóvel, 173 e 15,70m do lado esquerdo em 03 alinhamentos o 1º com 13,35m confrontando com a fração do imóvel 177, no 2º com 1,00m e o 3º com 1,35m confrontando nos 2º e no 3º alinhamentos confrontando com área de uso comum aos imóveis 101, 102 e 103. São Gonçalo, 11 de julho de 2023.
SELO: EENT71837DAC.

Eu Otávio Ladeira de Sousa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Otávio Ladeira de Sousa
Escrevente
Mat. 94/18472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

R:07 - COMPRA E VENDA – Prot. 190.403 de 21.02.2024.- Por instrumento particular de 26.01.2024, com força de escritura pública, que fica arquivado, **PABLO HENRIQUE VICTORINO STOCCO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/08/2001, proprietário de microempresa, filho de: Débora Edwiges Victorino Stocco e Carlos Henrique Stocco Junior, e-mail: pablostocco8@hotmail.com, portador(a) de CNH nº 07749617392, expedida por Org50 de Transito/RJ em 13/03/2023 e do CPF 136.126.307-50, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Mato Grosso, 175, Brasilandia em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 188.000,00, adquiriu de Lenir de Fátima Rodrigues Pastana, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 14/01/1947, professora, filho de: Leonor de Souza Freitas Alves e Ernesto Rodrigues Alves, e-mail: lenirdfpastana@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 806730776, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 05/03/2018 e do CPF 012.761.037-51, divorciado(a), residente e domiciliado(a) em R Mato Grosso, 214, Brasilandia em São Gonçalo/RJ. BIB nº 0174924022244610 e 0174924022219616, gerado em 22.02.2024. O imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pelo DARM guja nº 694/2024, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 188.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 19 de março de 2024.- **SELO: EERT31454KPJ.**

Digitado por Cátia Dias da Silva O Autorizado
Cátia Dias da Silva
Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

Continua no verso

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/B92MM-26R25-RSWLQ-WL3LA

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-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: 31324 / CNM: 093401.2.0031324-56 / Recibo: 200405 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
31.324	02
	VERSO



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

R:08 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prot. 190.403 de 21.02.2024.- Pelo mesmo instrumento acima, o devedor fiduciante, **PABLO HENRIQUE VICTORINO STOCCO**, já qualificado, deu 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 n° 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 238.400,00 para pagamento no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 920,27, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 6,0000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 6,1678% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.02.2024.- 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 15 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação.- Que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele devedor 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\$ 188.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 19 de março de 2024.- **SELO: EERT31455ESH**

Digitado por Catão Dias da Silva Autorizado

Escrivente
Mat. 94.04991

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00876

AV: 09 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVA) – Prot. 193.952, de 31.10.2024 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ- 530891 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício n° 530891/2024 – Caixa Economica Federal, em 18.10.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro n° 238007 - Protocolo n° 289662, em 28.11.2024, e averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **PABLO HENRIQUE VICTORINO STOCCO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:08, desta matrícula.- São Gonçalo, 18 de fevereiro de 2025. **SELO: EEWR 88044 CVJ**-

Eu, Adriana Augusta da Costa digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrivente
Mat. 94.191.34

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

AV: 10 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA – Prot. 193.952, de 31.10.2024, Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-530891, por Edital Eletrônico das publicações em 19.12.2024, 20.12.2024 e 23.12.2024, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **PABLO HENRIQUE VICTORINO STOCCO**, já qualificados, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:04, 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, 18 de fevereiro 2025. **SELO: EEWR 88045 FDP**.-

Eu, Adriana Augusta da Costa digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrivente
Mat. 94.191.34

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/B92MM-26R25-RSWLQ-WL3LA>

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: 31324 / CNM: 093401.2.0031324-56 / Recibo: 200405 / Data da Certidão: 26/03/2025.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0031324-56**

MATRÍCULA
31.324

FICHA
03

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

AV:11 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.**- Prot. 195.548 em 06.03.2025, Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-530891/2024 em 28.02.2025 -Por requerimento da credora, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 669/2025, que fica arquivado, tendo em vista a regular intimação/notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **PABLO HENRIQUE VICTORINO STOCCO** (BIB 0174925030648258) para pagamento das prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:08, desta matrícula, sem que a mesma 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**, o imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERA - CEF.**- Valor declarado R\$ 189.581,15. Valor base de calculo R\$ 189.581,15. -São Gonçalo, 20 de março de 2025. **SELO: EEWR89829XKK.**

Eu, Rose da Motta digitei, e eu, Autorizado subscreevo
Escrevente
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

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/B92MM-26R25-RSWLQ-WL3LA>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

