



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

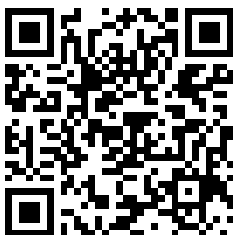
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58992 / CNM: 093401.2.0058992-84 / Recibo: 207694 / Data da Certidão: 16/12/2025.

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, 16 de dezembro 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
EFAX 20048 DMF

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/SNKPU-TWG6H-9JZL9-J8JW9>



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: 58992 / CNM: 093401.2.0058992-84 / Recibo: 207694 / Data da Certidão: 16/12/2025.

REGISTRO - GERAL

MATRÍCULA

58.992

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 Cândido Lacerda, nº 259 casa 01, Bairro Boaçú, zona urbana, 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 3635002, correspondendo a fração ideal de 83,71/360,00 avos, medindo de seu uso exclusivo: 7,70m de frente para a servidão de uso comum, que por sua vez da para a Rua Candido Lacerda, 7,70m nos fundos, confrontando com a propriedade de Alberto Santos Lima ou sucessores, por 7,65m do lado direito, confrontando com a fração do prédio nº 259 e 7,65m do lado esquerdo, confrontando com a fração do prédio nº 259 casa 02.- Servidão de uso comum a todos as unidades, que mede: 4,35m de frente para a Rua Candido Lacerda, 4,35m nos fundos, confrontando com a fração do prédio nº 259 casa 03, por 22,80m do lado direito, confrontando com a propriedade de Alberto Santos Lima e 22,80m do lado esquerdo, confrontando com as frações dos prédios nº 259, 259 casa 01 e 259 casa 02. Obs: existe um poço artesiano localizado na área de uso comum, demarcado na planta de fracionamento, que é de uso a todas as unidades. Cujo terreno designado como lote 194, no seu todo mede: 12,00m de frente para a Rua Candido Lacerda, antiga Rua 04; 12,00m nos fundos, tendo de extensão da frente aos fundos por ambos os lados 30,00m, com a área de 360,00m², confrontando nos fundos e de ambos os lados com terrenos de Alberto Santos Lima, sua mulher e outros.- **PROPRIETÁRIOS:** **VANDERLEY MORAES LUZ**, brasileiro, escrevente, CI nº 05271975, do IFP/RJ, de 24.04.79, CPF 618.054.917-68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, sua mulher **SILVIA DOS SANTOS OLIVA MORAES**, brasileira, do lar, CI nº 03336806492, do Detran/RJ, de 26.03.14, CPF 015.927.447-88, residentes à Rua Aquiles Scorzelli, nº 96 casa 02, nesta cidade; **FELIPPE GONÇALVES LUZ**, brasileiro, consultor, CI nº 38878, do CRECI/RJ, de 06.08.08, CPF 107.366.237-36, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, e sua mulher **EVELYN MAYARA JORDÃO GOMES LUZ**, brasileira, advogada, CI nº 03851442062, do Detran/RJ, de 25.03.11, CPF 117.510.697-61, residentes a Rua Tenente Bráulio, nº 200/316, nesta cidade.- **Registro Anterior:** R:01/Matrícula 57.614, Livro 02, deste registro.- São Gonçalo, 13 de outubro de 2014.

Digitado por Carla Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escrevente Autorizado
Mat. 94/00878

R:01 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 153.575, de 10.10.14.- Por instrumento particular de 08.10.14, com força de escritura pública, que fica arquivado, **DIEGO FERREIRA PACATUBA**, brasileiro, nascido em 09.03.85, supervisor, CNH nº 04987223117, do Detran/RJ, de 19.07.11, CPF 107.810.477-81, solteiro, residente e domiciliado na Rua A 31, cs 01, Maria Paula, nesta cidade, e **DANIELLE DA SILVA BRANCO**, brasileira, nascida em 07.10.85, assistente administrativo, C.I nº 207904491, do SECC/RJ, de 20.08.10, CPF 105.377.927-59, separada judicialmente, residente na Rua Fontes Melo nº 1582, Porto do Rosa, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 175.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 5.435,00, por recursos próprios, **R\$ 12.065,00, recursos da conta vinculada do FGTS**, e R\$ 157.500,00, mediante financiamento, adquiriram de **VANDERLEY MORAES LUZ**, e sua mulher **SILVIA DOS SANTOS OLIVA MORAES**; **FELIPPE GONÇALVES LUZ**, e sua

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/SNKPU-TWG6H-9JZL9-J8JW9>

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: 58992 / CNM: 093401.2.0058992-84 / Recibo: 207694 / Data da Certidão: 16/12/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
58.992

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

mulher EVELYN MAYARA JORDÃO GOMES LUZ, todos já qualificados, (BIE nºs 0174914101320284, 0174914101329071, 0174914101343003, 0174914101350657, 0174914101343073, 0174914101351249, 0174914101336577 e 0174914101342539, gerados em 13.10.14), o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 5145/14, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 175.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 13 de outubro de 2014.- **SELO: EAOE 29987 BEA.**

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado Francisco José Monteiro
Escrevente Mat. 94/04991 Escrevente Autorizado Mat. 94/00878

R:02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 153.575, de 10.10.14.- Pelo mesmo instrumento constante do R:01, DIEGO FERREIRA PACATUBA e DANIELLE DA SILVA BRANCO, todos já qualificados, deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA., instituição financeira sob a forma de 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\$ 157.500,00, para pagamento no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.586,03 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC, à taxa nominal de juros de 8,7873% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 9,1500% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 08.11.14. Reajuste 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 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\$ 175.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 13 de outubro de 2014.- **SELO: EAOE 29988 UDI.**

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado Francisco José Monteiro
Escrevente Mat. 94/04991 Escrevente Autorizado Mat. 94/00878

AV:03- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI - Prot. 153.575, de 10.10.14.-
Procede-se nesta data, a presente averbação da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, Integral, de nº 1.4444.0688136-0, Série 1014, emitida em Niterói em 08.10.14, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, representativa do crédito garantido por alienação fiduciária objeto do registro R:02, acima, que tem como devedores, DIEGO FERREIRA PACATUBA e DANIELLE DA SILVA BRANCO, também antes qualificados, e como custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.- Demais cláusulas e condições no mencionado instrumento, ora arquivado.- São Gonçalo, 13 de outubro de 2014.-

SELO: EAOE 29989 VHZ
Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado Francisco José Monteiro
Escrevente Mat. 94/04991 Escrevente Autorizado Mat. 94/00878

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNKPU-TWG6H-9JZL9-J8JW9

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 58992 / CNM: 093401.2.0058992-84 / Recibo: 207694 / Data da Certidão: 16/12/2025.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0058992-84**

MATRÍCULA
58.992

FICHA
02

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

AV:04 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 197.149, de 17.07.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 610137/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 17.07.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240855 e protocolo nº 292178 em 29.07.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) acidificante(s) **DIEGO FERREIRA PACATUBA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA. São Gonçalo, 28 de outubro de 2025.**SELO: EFAC67205PNM.** Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:05 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 197.149, de 17.07.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 610137/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 17.07.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documento - Registro nº 240855 e protocolo nº 292178 em 29.07.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) acidificante(s) **DANIELLE DA SILVA BRANCO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA. São Gonçalo, 28 de outubro de 2025.-**SELO: EFAC67206WTR.** Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV:06 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA** - Prot. 197.149, de 17.07.2025 Por Editais Eletrônicos de nºs 1670/2025, 1671/2025, 1672/2025, publicados em 07.08.2025, 08.08.2025 e 11.08.2025, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVO** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **DIEGO FERREIRA PACATUBA** e **DANIELLE DA SILVA BRANCO**, já qualificado(s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, 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, 28 de outubro de 2025.**SELO: EFAC67207EDA** Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

AV: 07 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** .- Prot. 198.908, de 25.11.2025.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-610137.-Por

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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SNKPU-TWG6H-9JZL9-J8JW9>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 58992 / CNM: 093401.2.0058992-84 / Recibo: 207694 / Data da Certidão: 16/12/2025.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM **093401.2.0058992-84**

MATRÍCULA
58.992

FICHA
02-V

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

requerimento da credora em 25.11.2025, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 5980/2025, que fica arquivado, tendo em vista a regular intimação/notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **DIEGO FERREIRA PACATUBA CPF nº 107.810.477-81, e DANIELLE DA SILVA BRANCO CPF nº 105.377.927-59, (BIB 0174925112553219 e 0174925112519222),** 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:02, 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 FEDERAL - CEF.-** Valor declarado R\$ 194.248,58, O ITBI foi recolhido pela guia nº 5980/2025.- Valor base de calculo R\$ 193.577,60.-São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025.- **SELO: EFAX19908MZD.** Digitado por David Daflon de Souza - Escrevente autorizado, Mat 94/04825.- Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV: 08 - **CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI -** Prot. 198.908, de 25-11-2025.-Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-610137. Por requerimento da credora 25-11-2025, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal - CEF, autorizou a baixa e cancelamento da cédula de crédito imobiliário - CCI, objeto do AV: 03, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 15 de dezembro de 2025. **SELO: EFAX19909CMJ.-** Digitado por David Daflon de Souza - Escrevente autorizado, Mat 94/04825.- Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

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/SNKPU-TWG6H-9JZL9-J8JW9>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

