



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: 48099 / CNM: 093393.2.0048099-78 / Recibo: 132279 / Data da Certidão: 26/03/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 48099**, 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, 26 de março 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\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,46.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCE 02306 DTF

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/N7NXQ-BRLJ2-VL6EN-R7JBK>

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: 48099 / CNM: 093393.2.0048099-78 / Recibo: 132279 / Data da Certidão: 26/03/2026.

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

48.099

FICHA

01

IMÓVEL: Rua Capitão João Manoel, nº 3.850 - casa 04, zona urbana, 4º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 24071005, com a área construída de 35,01m², e carta de aceite nº 12/MFO/2021, processo nº 944/2020, com área de uso exclusivo de 39.38m² e com a fração ideal de 21.76/429.00 avos, que mede em seu uso exclusivo: 8,66m de frente para o Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais e a Portaria de uso comum a todos os imóveis residenciais, que por sua vez dá acesso a Rua Simões Lopes, 7.36m nos fundos confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 05, pelo lado direito 4,88m em 03 alinhamentos: o 1º com 2,25m confrontando-se com o Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais, o 2º com 1,15m e o 3º com 1,48m, ambos confrontando-se com a Escada e Hall de acesso de uso comum a todos os imóveis residenciais, e pelo lado esquerdo 3,76m confrontando-se com a Rua Simões Lopes. PARTES COMUNS: Portaria de uso comum a todos os imóveis residenciais e comerciais, que mede: 2,85m de frente para a Rua Simões Lopes; 2,85m nos fundos confrontando-se com o Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais; 3,30m pelo lado direito confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 04, e pelo lado esquerdo 3,41m confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 03. Perfazendo uma área de 9,56m², já inclusa em suas respectivas frações. Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais e comerciais, que mede: 2,85m de frente para a Portaria de uso comum a todos os imóveis residenciais, que por sua vez dá acesso a Rua Simões Lopes; 9,14m nos fundos confrontando-se com o lote 29, 26,53m pelo lado direito em 11 alinhamentos: o 1º com 5,36m e o 2º com 2,25m, ambos confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 04, o 3º com 1,50m, o 4º com 1,00m e o 5º com 1,50m, ambos confrontando-se com a Escada e Hall de acesso de uso comum a todos os imóveis residenciais, o 6º com 3,04m, o 7º com 1,00m e o 8º com 1,00m, ambos confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 05, o 9º com 3,40m confrontando-se com as frações dos nºs 3850 loja 01 e loja 02, o 10º com 1,00m confrontando-se com a fração do nº 3850 loja 02 e o 11º com 5,48m confrontando-se com as frações dos nºs 3850 loja 02 e loja 03; e pelo lado esquerdo 13,21m confrontando-se com as frações dos nºs 3850 Casa Base, casa 01, casa 02 e casa 03. Perfazendo uma área de 88,99m², já inclusa em suas respectivas frações. Escada e Hall de acesso de uso comum a todos os imóveis residenciais e comerciais, tendo o seu acesso medindo: 1,00m de frente para o Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais; 1,48m nos fundos confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 04; 2,65m pelo lado direito confrontando-se com o Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais e com a fração do nº 3850 casa 04, e pelo lado esquerdo 3,13m em 03 alinhamentos: o 1º com 1,50m e o 2º com 0,48m, ambos confrontando-se com o Pátio de uso comum a todos os imóveis residenciais e o 3º com 1,15m confrontando-se com a fração do nº 3850 casa 05. Perfazendo uma área de 28,81m², já inclusa em suas respectivas frações. Obs.: O uso de imóvel comercial em área comum ao condomínio residencial, destina-se exclusivamente em caso de manutenção hidráulica, elétrica ou afins. Cujo terreno designado pelo Lote 28, da Quadra 06, no seu todo mede: 16,00m de frente para a Rua Capitão João Manoel, 17,00m nos fundos, confrontando-se com o lote 27; 26,40m pelo lado direito confrontando-se com o lote 29, e pelo lado esquerdo 25,70m confrontando-se com a Rua Simões Lopes; perfazendo uma área de 429,00m². **PROPRIETÁRIA: FORTEM EMPREENDIMENTOS EIRELI**, inscrita no CNPJ nº 20.467.355/0001-00, com sede estabelecida na Avenida Professor João Brasil, nº 189/1204, Bloco 01, Fonseca, Niterói/RJ.- **Registro Anterior:** R:08/Matrícula 39.348, Livro 02, deste registro (adquirido por escritura do Cartório do 2º Ofício desta comarca, Livro 1009, fls. 61/63, Ato 25, de 15.08.2019).- São Gonçalo, 12 de fevereiro de 2021.-

Oficial Substituto

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrivão Substituto
Matrícula: 94/14000

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7NXQ-BRLJ2-VL6EN-R7JBK>



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

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: 48099 / CNM: 093393.2.0048099-78 / Recibo: 132279 / Data da Certidão: 26/03/2026.

REGISTRO GERAL

| | |
|--------|-------|
| NUMERO | FICHA |
| 48.099 | 01Vº |

R: 01 - COMPRA E VENDA - PROT. 123.379 DE 18/03/2021 - POR INSTRUMENTO PARTICULAR FIRMADO EM 18/03/2021, COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA, QUE FICA ARQUIVADO, **MARCOS WAGNER DE OLIVEIRA**, BRASILEIRO, DIVORCIADO, AUXILIAR DE EVENTO, PORTADOR DA C.I. Nº 106966070, EXPEDIDA PELO SECC/RJ, EM 17/10/2014, E CPF/MF Nº 085.778.327-08, RESIDENTE NA RUA MARIA QUITERIA, Nº CASA 95, PORTO NOVO, NESTA CIDADE, POR COMPRA E PELO PREÇO DE R\$ 130.000,00 PAGOS DA SEGUINTE FORMA: R\$ 12.896,43 PAGOS COM RECURSOS PROPRIOS, R\$ 7.347,12 PAGOS COM RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO - FGTS, R\$ 16.518,00 PAGOS COM RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO FGTS - NA FORMA DE DESCONTO, E R\$ 93.238,45 ATRAVÉS DA CEF MEDIANTE FINANCIAMENTO, ADQUIRIU DE FORTEM EMPREENDIMENTOS EIRELI, JÁ QUALIFICADO, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. - O ITBI FOI PAGO PELA GUIA Nº 1178/2021, NA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, EM 18/03/2021, NO VALOR DE R\$ 2.657,94. BIB Nº 01748.21.03.22.20.403. SÃO GONÇALO, 24 DE MARÇO DE 2021.

EU DIGITEI E EU O OFICIAL SUBSCREVO. -
 SELO Nº EDSP32394-WRY

R: 02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PROT. 123.379 DE 18/03/2021 - PELO MESMO INSTRUMENTO CONSTANTE SUPRA, **MARCOS WAGNER DE OLIVEIRA**, JÁ QUALIFICADO, DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA SOB A FORMA DE EMPRESA PÚBLICA, COM SEDE EM BRASÍLIA-DF, NO SBS, QUADRA 04, LOTES 3/4 INSCRITA NO CNPJ SOB O Nº 00.360.305/0001-04, EM GARANTIA DA DÍVIDA CONFESSADA DE R\$ 93.238,45 PARA PAGAMENTO NO PRAZO DE 360 MESES, EM PRESTAÇÕES MENSIS E SUCESSIVOS DE R\$ 542,32 (COM ENCARGOS), PELO SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE-TR, À TAXA NOMINAL DE JUROS: 5,0000% AA, E EFETIVA ANUAL DE 5,1161% AA, VENCENDO-SE O PRIMEIRO ENCARGO MENSAL EM 19/04/2021. - ÉPOCA DO REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ÍTEM 04. - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA R\$ 130.000,00. - DEMAIS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES NO REFERIDO INSTRUMENTO. SÃO GONÇALO, 24 DE MARÇO DE 2021.

EU DIGITEI E EU O OFICIAL SUBSCREVO. -
 SELO Nº EDSP32394-WRY

AV:03 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo: **24430-715**, 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 CGJRJ. - São Gonçalo, 06 de março de 2026.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei.

AV:04 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO) - Prot. 140.186, de 26.02.2026.- Por requerimento da credora de 27.03.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7NXQ-BRLJ2-VL6EN-R7JBK>

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

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: 48099 / CNM: 093393.2.0048099-78 / Recibo: 132279 / Data da Certidão: 26/03/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0048099-78

MATRÍCULA Nº

48.099

FICHA Nº

02

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

239620, protocolo nº 290916, de 08.05.2025, e também dos editais eletrônicos de notificação, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 771754, publicado em 25.09.2025; 771755, publicado em 26.09.2025 e 771756, publicado em 29.09.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(s) devedor(a/es) fiduciante(s): **MARCOS WAGNER DE OLIVEIRA**, já qualificado(a/s), do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:02**, 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, 06 de março de 2026.- **SELO: EFBU80945 -TET**. 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:05 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 140.337, de 10.03.2026.- Por requerimento firmado em 19.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 206/2025, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **MARCOS WAGNER DE OLIVEIRA**, já qualificado(a), (BIB negativo(s) nº(s) 01748.26.03.24.29.725), 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 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, 24 de março de 2026.- **SELO: EFCE02133 -UCF**.- 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/N7NXQ-BRLJ2-VL6EN-R7JBK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

