



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: 45745 / Recibo: 131636 / Data da Certidão: 02/03/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 45745**, 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, 02 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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,06.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBU 80623 SAF

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/XTGRM-TPM4Z-\\$5JYB-MYWRC](https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTGRM-TPM4Z-$5JYB-MYWRC)

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: 45745 / Recibo: 131636 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NUMERO	FICHA
45.745	01

IMÓVEL: RUA DOUTOR GETULIO VARGAS, Nº 2124 - CASA 20 - APTO 201, EM ZONA URBANA, 5º DISTRITO DESTE MUNICÍPIO, INSCRITO NA PMSG SOB O Nº 1747260000, E RESPECTIVA FRAÇÃO IDEAL DE 32,21/65,95 AVOS, COM ACESSO POR UMA ÁREA QUE MEDE: 4,70M DE FRENTE PARA A ENTRADA DE SERVIDÃO, QUE POR SUA VEZ DÁ ACESSO À RUA DR. GETÍLIO VARGAS; 4,70M NOS FUNDOS, CONFRONTANDO COM A FRAÇÃO DO PRÉDIO Nº 2124 CASA 20; 1,15M DO LADO DIREITO, CONFRONTANDO COM QUEM DE DIREITO; E 1,15M DO LADO ESQUERDO, CONFRONTANDO COM A FRAÇÃO DO PRÉDIO Nº 2124 CASA 20. **PROPRIETÁRIOS:** **ALADIR JOSÉ RIBEIRO SERAFIM**, BRASILEIRO, CASADO PELO REGIME DA COMUNHÃO DE BENS, ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI Nº 6.515/77, COM **MARIA NASARÉ ANDRADE SERAFIM**, ELE ADVOGADO, PORTADOR DA CI Nº 43823, DA OAB/RJ, EM 19.09.2011, E CPF Nº 129.459.197-53, RESIDENTE E DOMICILIADO NA RUA OSWALDO CRUZ, Nº 17, APTO 501, BAIRRO ICARAÍ, NITERÓI/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** POR ESCRITURA DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DESTA COMARCA, LIVRO 933, FLS. 199/200, ATO 92, DE 23.05.2012, REGISTRADA SOB O R:09/MATRÍCULA 29.269, EM 09.07.2012, DESTE REGISTRO.- SÃO GONÇALO, 25 DE FEVEREIRO DE 2019.-

EU, _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____

Françisco Carlos Pereira de Bessa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat. 05/2165

R:01 - **PARTILHA/HERANÇA** - PROT.- 116.332, DE 20.02.19.- POR ESCRITURA DE INVENTÁRIO E PARTILHA LAVRADA NO CARTÓRIO DO 16º OFÍCIO DE NITERÓI/RJ, LIVRO 749, FLS. 85/89, ATO 42, EM 19.12.2018, DOS BENS DEIXADOS POR FALECIMENTO DE ALADIR JOSÉ RIBEIRO SERAFIM, FALECIDO EM 29.07.18; A MEEIRA: MARIA NASARÉ ANDRADE SERAFIM, BRASILEIRA, VIÚVA, DO LAR, DECLARA NÃO VIVER EM UNIÃO ESTÁVEL, CI Nº 1817446, DO IFP/RJ, DE 08.09.75, CPF Nº 018.846.727-01, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA OSWALDO CRUZ, Nº 17, APTO 501, BAIRRO ICARAÍ, NITERÓI/RJ; E OS HERDEIROS: WILLIAN ANDRADE SERAFIM, BRASILEIRO, DIVORCIADO, SERVIDOR PÚBLICO, DECLARA NÃO VIVER EM UNIÃO ESTÁVEL, CNH Nº 00064426461, DO DETRAN/DF, DE 06.07.14, CPF Nº 962.808.677-49, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA OSWALDO CRUZ, Nº 17, APTO 501, BAIRRO ICARAÍ, NITERÓI/RJ; WILSON ANDRADE SERAFIM, BRASILEIRO, DIVORCIADO, CORRETOR, DECLARA NÃO VIVER EM UNIÃO ESTÁVEL, CNH Nº 00219350606, DO DETRAN/RJ, DE 13.10.16, CPF Nº 015.865.737-30, RESIDENTE E DOMICILIADA NA RUA OSWALDO CRUZ, Nº 17, APTO 501, BAIRRO ICARAÍ, NITERÓI/RJ, EM VIRTUDE DE HERANÇA E PELO VALOR DE R\$ 8.000,00, HOUVERAM DO ESPÓLIO DE ALADIR JOSÉ RIBEIRO SERAFIM, CPF Nº 129.459.197-53 (BIB Nº 01748.19.02.25.08.716), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, NA PROPORÇÃO DE 2/4 PARA A MEEIRA E 1/4 PARA CADA HERDEIRO.- VALOR BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS R\$ 8.000,00, ATRIBUÍDO POR PODER PÚBLICO.- SÃO GONÇALO, 25 DE FEVEREIRO DE 2019.- SELO: ECXZ04570KUV.

EU, _____ DIGITEI, E EU, O OFICIAL SUBSCREVO _____

Françisco Carlos Pereira de Bessa
Escrevente
Matrícula: 94/14000

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat. 05/2165

CONTINUA NO VERSO.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTGRM-TPM4Z-S5JYB-MYWRC>



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: 45745 / Recibo: 131636 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

NUMERO	FICHA
45.745	01V

R:02 - **COMPRA E VENDA** - PROT. 120.986, DE 10.06.2020.- POR ESCRITURA DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DESTA COMARCA, LIVRO 199, FLS. 136/137/138, ATO 57, DE 03.06.2020, **SERGIO IRES JOSÉ DE ALMEIDA JÚNIOR**, BRASILEIRO, NASCIDO EM 23.02.73, DIVORCIADO, DECLARA NÃO VIVER EM UNIÃO ESTÁVEL, CI Nº 09195309-1, DO DETRAN/RJ, DE 22.11.11, CPF Nº 025.300.497-77, RESIDENTE NA RUA TUPINAMBÁS, Nº 148, SÃO FRANCISCO, NITERÓI/RJ, POR **COMPRA** E PELO PREÇO DE R\$ 75.000,00, ADQUIRIU DE **MARIA NASARÉ ANDRADE SERAFIM**; **WILLIAN ANDRADE SERAFIM**; **WILSON ANDRADE SERAFIM**, TODOS JÁ QUALIFICADOS, (BIB NºS 01748.20.06.15.37.368, 01748.20.06.15.14.372, 01748.20.06.15.36.374), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. VALOR BASE DE CÁLCULO DOS EMOUMENTOS R\$ 111.000,00, ATRIBUÍDO PELO PODER PÚBLICO.- SÃO GONÇALO, 15 DE JUNHO DE 2020.- **SELO: EDLG33668MJK.**
O OFICIAL _____

Francisco Carlos Pereira do Raso
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

R:03 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 128.148 de 01.08.22.- Por instrumento particular firmado em 22.07.22, com força de escritura pública, contrato nº 1.4444.1882245-2, que fica arquivado, **FABIO FELICIANO FILHO**, brasileiro, nascido em 28.10.95, auxiliar de escritório, portador da CI nº 224572834, expedida por DETRAN/RJ em 05.12.13 e do CPF/MF nº 133.784.117-08, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado em Rua Senador Fernandes da Cunha, nº 1002, apto. 405, bloco A, lote B, Rio do Ouro, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 230.523,39, pago da seguinte forma: R\$ 184.418,71, financiamento concedido pela Caixa, R\$ 46.104,68, com recursos próprios, R\$ 0,00, Recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 0,00 Desconto/subsidio concedido pelo FGTS/União, adquiriu de **SERGIO IRES JOSE DE ALMEIDA JUNIOR**, já qualificado (BIB nº 01748.22.08.03.48.966), o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 3285/2022, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 230.523,39, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 04 de agosto de 2022. - **SELO: EEFW03578-HAI.**
Eu, _____, digitéi, e eu, Autorizado subscrevo _____

Eu, _____, digitéi, e eu, Autorizado subscrevo _____
Mat. 94/20474

Francisco Carlos Pereira do Raso
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

R:04 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Prot. 128.148 de 01.08.22.- Pelo mesmo instrumento particular, supra, com força de escritura pública, que fica arquivado, **FABIO FELICIANO FILHO**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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\$ 184.418,71, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.493,63 (com encargos). Sistema de Amortização: PRICE. Taxa nominal de juros de 8,6395% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,9900% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 22/08/2022.- Época de recálculo dos encargos: de acordo com o item 04.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTGRM-TPM4Z-S5JYB-MYWRC>



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: 45745 / Recibo: 131636 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NUMERO	FICHA
45.745	02

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: R\$ 230.523,39. Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 04 de agosto de 2022.- **SELO: EEFW03579-TVI.**

Eu, Tyrone Gomes, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Tyrone Gomes
Aux. de Cartório
Mat. 94/20474

Helio de Oliveira Menez
Escrevente Substituto
Matrícula: 94/11589

AV:05 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal - CEP** do imóvel, como sendo: **24416-000**, 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, 04 de dezembro de 2025.- Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei.

AV:06 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 136.886, de 07.03.2025.- Por requerimento da credora de 27.02.2025, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 1º Ofício de Justiça desta comarca, referente ao registro nº 239377, protocolo nº 290670, de 16.06.2025, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 771736, publicado em 25.09.2025; 771737, publicado em 26.09.2025 e 771738, publicado em 29.09.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação dos devedor(a/es) fiduciante(s): **FABIO FELICIANO FILHO**, já qualificados, do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:04**, 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, 04 de dezembro de 2025.- **SELO:EFAY75548-GWS.** Eu, Helio de Oliveira Menez, Escrevente, Matrícula: 94/11589, digitei. Ato assinado eletronicamente por Tyrone Gomes, OFICIAL, matrícula nº: 06/2165.-

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTGRM-TPM4Z-S5JYB-MYWRC>



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: 45745 / Recibo: 131636 / Data da Certidão: 02/03/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0045745-59

MATRÍCULA Nº

45.745

FICHA Nº

02-V

**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA
SÃO GONÇALO / RJ**

AV:07 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 140.074, de 10.02.2026.- Por requerimento firmado em 23.01.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 692/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **FABIO FELICIANO FILHO**, já qualificado(a), (BIB negativo(s) nº 01748.26.02.26.12.536), 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:04**, 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, 27 de fevereiro de 2026.- **SELO: EFBUS0536-EWQ**. - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, 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/XTGRM-TPM4Z-S5JYB-MYWRC>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

