



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER
Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

CERTIDÃO

Pedido de Certidão nº 23.225 / Matrícula: 6.566 / Livro: 2 / CNM: 090092.2.0006566-82 / Recibo: 0006969/2025.

Campos dos Goytacazes, 23 de novembro de 2022. **IMÓVEL URBANO: terreno n.º 110 da Rua Georgina Teixeira, correspondente ao lote 20 da quadra “T” do Loteamento Residencial VENEZA, situado no 1.º Subdistrito do 1.º Distrito deste Município**, medindo 7,00 metros de largura na frente e nos fundos por 20,00 metros de comprimento em ambos os lados, equivalente a 198,66 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua Georgina Teixeira, antiga Rua 07, pelo lado direito com o lote n.º22, pelo lado esquerdo com o lote n.º18 e, pelos fundos com o lote n.º 19, todos da mesma quadra; código de logradouro n.º 45.632; inscrição municipal n.º222.939. **PROPRIETÁRIA: CANTAGALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 29.261.354/0001-71, com sede na Avenida Nilo Peçanha, 209, Parque Santo Amaro, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR: matrícula 4.409, às folhas 95, do livro 2-O, desta 5.ª Circunscrição Territorial. MATRÍCULA ABERTA NESTA DATA PARA SANAR A OMISSÃO DA ABERTURA DESTA, NOS TERMOS DA AVERBAÇÃO DATADA DE 06.06.2018.** (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina.

Av.1/6.566 – Campos dos Goytacazes, 23 de novembro de 2022 (Protocolo n.º 19.954, de 27.10.2022, tendo cumprido as exigências em 17.11.2022). Nos termos do artigo 661, parágrafo 2.º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro, fica averbado **que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.** Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram ISENTAS, conforme a Lei n.º 3.350/99, artigo 43, inciso VI. Recibo n.º 0009281/22.001. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 47857 GGJ.**

Av.2/6.566 – HIPOTECA. Campos dos Goytacazes, 23 de novembro de 2022 (Protocolo n.º 19.954, de 27.10.2022, tendo cumprido as exigências em 17.11.2022). Fica averbado para consignar a **HIPOTECA** constante no **R.10/4.409, à ficha 01, do Registro Geral**, desta 5.ª Circunscrição Territorial desta Comarca, em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram ISENTAS. Recibo n.º 0009281/22.001. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 47859 MOQ.**

Av.3/6.566 – CANCELAMENTO DE ÔNUS. Campos dos Goytacazes, 23 de novembro de 2022 (Protocolo n.º 19.954, de 27.10.2022, tendo cumprido as exigências em 17.11.2022). Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – Recursos SBPE com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores n.º 1.7877.0192120-5, datado de 25 de agosto de 2022, **consigna-se o CANCELAMENTO da hipoteca** acima mencionada na **Av.2/6.566**, em virtude da quitação da dívida, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$189,60, na seguinte proporção: R\$134,41 referente ao ato; R\$26,88 referente aos 20% (FETJ); R\$6,72 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$6,72 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$5,37 referente aos 4%

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EG4J-AZ8BC-SZ4TQ-XH5DR>



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER
Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

(FUNARPEN); R\$2,43 referente aos 2% (PMCMV); R\$7,07 referente ao ISS. Recibo n.º 0008578/22.002. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 47861 NPS.**

R.4/6.566 – COMPRA E VENDA. Campos dos Goytacazes, 23 de novembro de 2022 (Protocolo n.º 19.954, de 27.10.2022, tendo cumprido as exigências em 17.11.2022). Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento, com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – Recursos SBPE com utilização do recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores n.º 1.7877.0192120-5, datado de 25 de agosto de 2022, a proprietária CANTAGALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, anteriormente qualificada, transmitiu a **CRISPIM DE SÃO PEDRO FRANÇA**, brasileiro, nascido em 17.11.1983, filho de MARIA CREUZA DE SÃO PEDRO FRANÇA e CARLOS DO CARMO FRANÇA, divorciado, não convivente em união estável, mecânico, carteira de identidade n.º 11.462.398-82, expedida pela Secretaria de Segurança Pública/BA, inscrito no CPF sob o n.º 018.854.405-45, residente e domiciliado na Avenida Doutor Newton Guaraná, n.º 507, apartamento 301, Parque Penha, nesta cidade; o imóvel acima matriculado, com suas características, medidas e confrontações, pelo valor declarado e avaliação fiscal de R\$171.962,21 (cento e setenta e um mil e novecentos e sessenta e dois reais e vinte e um centavos). Guia de ITBI n.º 154.454. Será emitida a DOI – Declaração de Operações Imobiliárias. Consulta ao BIB sob os n.ºs 01032.22.11.23.09.093 e 01032.22.11.23.31.096. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (Código HASH: b625.f8d7.2604.0068.0344.a75f. 8398.38d1.b821.7b2a). Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.346,86, na seguinte proporção: R\$953,76 referente ao ato; R\$190,75 referente aos 20% (FETJ); R\$47,68 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$47,68 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$38,15 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$18,64 referente aos 2% (PMCMV); R\$50,20 referente ao ISS. Recibo n.º 0008578/22.003. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 47862 TWY.**

R.5/6.566 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Campos dos Goytacazes, 23 de novembro de 2022 (Protocolo n.º 19.954, de 27.10.2022, tendo cumprido as exigências em 17.11.2022). Pelo mesmo título mencionado no **R.4/6.566** supra, o proprietário CRISPIM DE SÃO PEDRO FRANÇA, acima qualificado, **constituiu a propriedade fiduciária** do imóvel acima matriculado à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF; sendo o valor da dívida de R\$129.920,00 (cento e vinte e nove mil e novecentos e vinte reais), prazo de amortização de trezentos e sessenta (360) meses, com vencimento da primeira prestação mensal em 04.10.2022, no valor de R\$1.077,96 (mil e setenta e sete reais e noventa e seis centavos), taxa de juros anual nominal de 8,6395%, e efetiva de 8,9900%, tendo sido atribuído o valor da garantia de R\$162.400,00 (cento e sessenta e dois mil e quatrocentos reais); e, demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento particular que fica arquivado nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$1.346,86, na seguinte proporção: R\$953,76 referente ao ato; R\$190,75 referente aos 20% (FETJ); R\$47,68 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$47,68 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$38,15 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$18,64 referente aos 2% (PMCMV); R\$50,20 referente ao ISS. Recibo n.º 0008578/22.003. (a) (Alex Duarte de Souza), Escrevente Substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEIC 47863 UXZ.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EG4J-AZ8BC-SZ4TQ-XH5DR>



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER
Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

Av.6/6.566 – ÁREA EDIFICADA. Campos dos Goytacazes (RJ), 16 de maio de 2023 (Protocolo n.º 20.631, de 24.02.2023, tendo cumprido as exigências em 09.05.2023). Por requerimento da parte interessada, assinado em 20 de janeiro de 2022 e nos termos da certidão imobiliária n.º 3031/2023, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda, em 20.04.2023, juntamente com a certidão de “HABITE-SE” n.º 15/23, expedida pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Habitação, em 17.01.2023, consigna-se que no imóvel acima matriculado **foi edificado um prédio residencial unifamiliar de um (01) pavimento, com 51,40 metros quadrados**, e pelo lançamento municipal, recebeu o **n.º 110 da Rua Georgina Teixeira, código de logradouro n.º 45.632; inscrição municipal n.º 222.939**. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Os emolumentos e demais taxas devidas por este ato foram recolhidas em Cartório no valor de R\$155,51, na seguinte proporção: R\$108,35 referente ao ato; R\$21,67 referente aos 20% (FETJ); R\$5,41 referente aos 5% (FUNDPERJ); R\$5,41 referente aos 5% (FUNPERJ); R\$4,33 referente aos 4% (FUNARPEN); R\$2,16 referente aos 2% (PMCMV); R\$8,18 referente ao ISS e Selo. Recibo n.º 0001118/23.002. (a) Alex Duarte de Souza, substituto, matrícula 94/17979, subscreve e assina. **SELO – EEMF 51722 CDG.**

Av.7/6.566 – INTIMAÇÃO NEGATIVA. (Protocolo n.º 26.608, de 08.09.2025). Conforme ofícios n.ºs 261154/2025 e 261155/2025, datados em 10 de setembro de 2025, consigna-se a **INTIMAÇÃO NEGATIVA** do devedor fiduciante CRISPIM DE SÃO PEDRO FRANÇA, acima qualificado, nos endereços: Avenida Doutor Newton Guaraná, nº 507, apartamento 301, Parque Penha, Campos dos Goytacazes - RJ, na data de 23.09.2025 às 09:06h; Estrada do Araçá, lote 20, quadra T, Carvão, Campos dos Goytacazes – RJ, na data de 30.09.2025, às 10:17h; por diligências realizadas pelo Cartório do Oitavo (8º) Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes - RJ. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes - RJ, 02 de outubro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZX 53838 EGI.**

Av.8/6.566 – INTIMAÇÃO POR EDITAL. (Protocolo n.º 26.921, de 28.10.2025). Por requerimento da parte interessada, assinado em 28 de outubro de 2025, consigna-se as **publicações das INTIMAÇÕES POR EDITAL**, conforme editas publicados: n.º 1726/2025, em 24.10.2025; n.º 1727/2025, em 27.10.2025; n.º 1728/2025, em 28.10.2025, uma vez que a devedora se encontra em lugar ignorado, incerto e não sabido, cumprindo o que determina o artigo 26, parágrafo 4º da Lei 9.514/1997. A documentação comprobatória fica arquivada nesta serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 29 de outubro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular – matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EEZX 54858 KLO.**

Av.9/6.566 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. (Protocolo n.º 27.074, de 24.11.2025, tendo cumprido as exigências em 03.12.2025). Nos termos do requerimento datado em 02 de dezembro de 2025, consigna-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel acima matriculado, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, em virtude da não purgação da mora pelo devedor fiduciante, nos termos do §7º do art. 26 da Lei nº 9.514/97; pelo valor declarado de R\$170.450,57 (cento e setenta mil e quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e sete centavos) e avaliação fiscal de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais). Guia de ITBI nº 174.021/2025. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 03 de dezembro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO - EFAR 09435 GJM.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EG4J-AZ8BC-SZ4TQ-XH5DR>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ONR



Valide aqui
este documento

DÉCIMO SEGUNDO (12º) OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES-RJ
LUIZ FERNANDO ELEUTÉRIO MESTRINER

Oficial de Registro de Imóveis e Tabelião de Notas – matrícula TJRJ nº 90/188
Rua Voluntários da Pátria, nº 510, Pelinca, Campos dos Goytacazes-RJ – CEP: 28.030-260
telefone: (22) 2738-1189 e-mail: cartorio12@cartorio12.com

Av.10/6.566 - CANCELAMENTO DE ÔNUS. (Protocolo nº 27.074, de 24.11.2025, tendo cumprido as exigências em 03.12.2025). Pelo requerimento da parte interessada, devidamente assinado em 02 de dezembro de 2025, pelo representante legal da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Milton Fontana, consigna-se o **CANCELAMENTO da alienação fiduciária**, constante no **R.5/6.566** supra, liberando o imóvel desse ônus. A documentação comprobatória fica arquivada nesta Serventia. Campos dos Goytacazes-RJ, 03 de dezembro de 2025. (a) Luiz Fernando Eleutério Mestriner, Titular, matrícula TJRJ nº 90/188, subscreve e assina. **SELO – EFAR 09436 KMO.**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, §1º da Lei Federal nº 6.015/1973, dele constando a situação jurídica e todos os eventuais **ônus e indisponibilidade** que recaiam sobre o imóvel, bem como e eventual existência de **ações reais e pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Certifico** ainda que os emolumentos e demais taxas devidos por esta certidão, na importância de R\$158,45 foram recolhidos em Cartório, na seguinte proporção: R\$108,60 referente ao ato, R\$21,72 referente aos 20% (FETJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNDPERJ), R\$5,43 referente aos 5% (FUNPERJ), R\$6,51 referente aos 6% (FUNARPEN); R\$2,17 referente aos 2% (PMCMV), R\$5,72 referente ao ISS e R\$2,87 referente ao selo eletrônico. Soraia dos Santos Ramos Gomes - Escrevente - matrícula TJRJ nº 94/21945, digitou e conferiu.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas sem intermediários e sem custos adicionais no endereço eletrônico www.registradores.onr.org.br

Campos dos Goytacazes-RJ, 03 de dezembro de 2025.
(assinatura digital)

Soraia dos Santos Ramos Gomes
Escrevente - matrícula TJRJ 94/21945



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EG4J-AZ8BC-SZ4TQ-XH5DR>