



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.

Is: 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-S5JYB-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

NÚMERO

45.745

FICHA

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 _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa
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 _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa
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>

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

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.

Francisco Carlos Pereira do Raso
Escritor 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, **Francisco Carlos Pereira do Raso**, digitiei, e eu, Autorizado subscrevo

Mat. 94/20474

Francisco Carlos Pereira do Raso
Escritor 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 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

NÚMERO

45.745

FICHA

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, Helio de Oliveira Menez, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Aux. de Cartório
Mat. 94/20474

Escritor 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 CGJ RJ.- 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

ri digital



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-HWQ**. - 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>