



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: 16274 / CNM: 093401.2.0016274-04 / Recibo: 205390 / Data da Certidão: 30/09/2025.

CERTIDÃO

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, 30 de setembro 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

EEZP 37275 HRM

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/WVAMH-RSSGZ-7SPGH-D4F2M>



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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16274 / CNM: 093401.2.0016274-04 / Recibo: 205390 / Data da Certidão: 30/09/2025.

CNM: 093401.2.0016274-04

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

16.274

FICHA

01

I



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO 4.º OFÍCIO

IMÓVEL: Travessa Lauro Corrêa, nº 81, casa 23, em zona urbana do 1º - distrito, inscrita na Prefeitura local sob o nº 107729-6, e - respectiva fração ideal de 1/25 do terreno que assim se descreve e caracteriza: 60,00m de largura na frente para a referida Travessa Lauro Corrêa, igual largura nos fundos confrontando com sucessores de Luiz José Vieira, tendo de extensão ao de frente aos fundos pelo lado direito 30,40m confrontando com sucessores de Espólio de Lauro Corrêa e pelo lado esquerdo - 32,80m confrontando igualmente com sucessores do Espólio de Lauro Corrêa, com a área de 1.896,00m². **PROPRIETÁRIOS:** Ketter S/A, com sede à Av. Almirante Barroso 63, grupo 2.509 CGC.MF 18.229.336/0001-96. **REGISTRO ANTERIOR:** R-01- 10.541. Fls. 184 do livro 2/AG-1 do Registro Geral. São Gonçalo, 17 de agosto de 1982.....

Téc.Jud.Jur. _____

O Oficial _____

I

R-01 COMPRA E VENDA Prot. 29.087. **TRANSMITENTE:** Ketter S/A, antes qualificada. **ADQUIRENTES:** Paulo Cesar Alves -industrial s/m Ilma da Silva Alves, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CI. 80856938-8 e 81112485-8 expedidas pelo - IFP em 28.07.80 e 21.12.78 e CPF.MF 194.957.907/78 residente à Rua Duas Barras 18 - Fonseca - Niterói. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada no Cartório do 17º Ofício de Niterói, livro 997, fls. 73 de 12.05.82. **VALOR:** CR\$ 3.413.314,00 São Gonçalo 17 de agosto de 1982.....

Téc.Jud.Jur. _____

O Oficial _____

R-02 HIPOTECA DE 1º GRAU. Prot. 29.087. **DEVEDORES:** Paulo Cesar Alves s/m Ilma da Silva Alves, antes qualificados. **CREDORA:** Caixa Econômica Federal - CEF - Empresa Pública com sede em Brasília DF. e Filial no Rio de Janeiro, à Av. Rio Branco 174, - esquina da Av. Almirante Barroso, por onde tem sua entrada - principal. CGC.MF 00.360.305/0198-08. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura lavrada no Cartório do 17º Ofício de Niterói, livro 997, fls. 73 de 12.05.82. **VALOR:** CR\$ 3.063.314,00 resgatável em - 240 meses em prestações mensais e consecutivas de CR\$ - / - 33.995,87, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o Sistema de Amortização de que trata as Resoluções 06/79 e 31/79 e 81/80 do BNH à taxa nominal de juros de 10% a.a. correspondente a taxa efetiva de 10,4713% a.a. vencendo-se a primeira prestação em 12.06.82. São Gonçalo, 17

RUA DR. FELICIANO SODRÉ Nº 119 - TELS. 712-0770 - 712-0987 - 712-6002 segue no verso



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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16274 / CNM: 093401.2.0016274-04 / Recibo: 205390 / Data da Certidão: 30/09/2025.

CNM: 093401.2.0016274-04

REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA 16.274	FICHA 01 VERSO

de agosto de 1982.....

Téc.Jud.Jur. _____

R-03 ARREMATACÃO - Prot.57.318.- Por Contrato Particular de 04.03.1988, com base no Decreto-Lei nº 70, de 21.11.1966, = que fica arquivado, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, em virtude de Arrematação e pelo valor de R\$2.011.440,38, adquiriu de Paulo Cesar Alves e s/m Ilma da Silva Alves, todos antes-qualificados, o imóvel descrito na matrícula supra.- São Gonçalo, 11 de julho de 1988.....

O Téc.Jud.Jur.Aut: _____

Av-04 BAIXA DE HIPOTECA - Em virtude da Arrematação constante do R:03, foi autorizada a baixa e o cancelamento da hipoteca objeto do R:02, para que surta todos os jurídicos e legais e feitos.- São Gonçalo, 11 de julho de 1988.....

O Téc.Jud.Jur.Aut: _____

R-05 COMPRA- Prot. 62.312.- Por escritura de 24.05.89, lavrada no livro 37, fls 15, ato 05, do Cartório do 4º Distrito = da 1ª Circunscrição de São Gonçalo, Telma Cristina Sarmiento Leão, brasileira, solteira, maior, secretária, CI-SSP/Pará nº 1.041.841 de 14.10.75 e CPF 121.338.842/20, residente à Rua Batista das Neves nº 12/52, Tijuca, Rio de Janeiro; por COM-PRA e pelo preço de NCZ\$ 7.800,00; adquiriu da Caixa Economica Federal, já qualificada; o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pelo DIRM ao Banco Panerj-Agencia-SG, operação nº 96, no valor de NCZ\$ 53,90, em 23.05.89.- São Gonçalo, 19 de julho de 1989.....

O Téc. Jud.Jur.Aut: _____

R-06 HIPOTECA Prot. 62.312.- Por escritura de 24.05.89, lavrada no livro 37, fls 15, ato 05, do Cartório do 4º Distrito da 1ª Circunscrição de São Gonçalo, Telma Cristina Sarmiento Leão, já qualificada, HIPOTECOU em 1º lugar; o imóvel= objeto desta matrícula, a favor d a Caixa Economica Federal, já qualificada, epal quantia de NCZ\$ 6.500,00, para pagamento por meio de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas de NCZ\$ 39,00, calculadas segundo o PMS/CP, à taxa nominal de juros de 1,6% ao ano e efetiva de 1,6117% ao ano, vencendo-se a 1ª prestação em 26.06.89.Valor da Causa: NCZ\$.... 6.500,00.-São Gonçalo, 19 de julho de 1989.....

cont. na ficha 02.



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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16274 / CNM: 093401.2.0016274-04 / Recibo: 205390 / Data da Certidão: 30/09/2025.

CNM: 093401.2.0016274-04

REGISTRO GERAL		Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário Comarca de São Gonçalo Registro de Imóveis da 3.ª Circunscrição CARTÓRIO DO 4.º OFÍCIO
MATRÍCULA 16.274	FICHA 02	
O Tec. Jud. Jur. Aut.º		
Av-07-BAIXA DE HIPOTECA.- Prot. 71.368.- Por documento particular de 27.05.92, que fica arquivado, cancela-se para todos os efeitos legais, a hipoteca constante do R-06.-São Gonçalo, 07 de julho de 1992.-.....		
O Empregado Autorizado		
R:08 - COMPRA E VENDA - Prot. 147.503, de 20.08.13.- Por escritura do Cartório da 4º Ofício desta comarca, Livro 408, fls. 51, Ato 26, de 31.07.92, NEWTON CALAÇA KIFFER, brasileiro, solteiro, maior, estudante, CI nº 08499738-6, do IFP, de 09.09.87, CPF 010.201.177-02, residente à Rua Batista das Neves, nº 12/52, nesta cidade, por COMPRA e pelo preço de CR\$ 4.000.000,00, adquiriu de TELMA CRISTINA SARMENTO LEÃO, já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula. Valor base de cálculo dos emolumentos, R\$ 26.472,04, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 22 de agosto de 2013.- Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____ <i>Francisco C. P. de Rosa</i> Auxiliar de Cartório <i>Vanderley Moraes Luz</i> Escriturante Substituto (R) 1 ato RUCF 401 UKI		
R:09 - COMPRA E VENDA - Prot. 156.351, de 27.05.15.- Por instrumento particular de 26.05.15, com força de escritura pública, que fica arquivado, LUCIANO DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, nascido em 16.05.72, CI nº 300396967, da SSP/RJ, de 07.08.14, CPF 054.242.517-30, residente na Travessa Lauro Correia, nº 81 casa 23, nesta cidade, por COMPRA e pelo preço de R\$ 190.000,00, adquiriu de NEWTON CALACA KIFFER, já qualificado, (BIB nº 0174915060111561) o imóvel objeto desta matrícula. O IPTU foi pago pela guia nº 2011/15, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 190.000,00 atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 01 de junho de 2015.- SELO: EAYH311841PC. Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____ <i>Francisco Carlos Pereira da Rosa</i> Escriturante <i>Vanderley Moraes Luz</i> Substituto Legal <i>Francisco José Pinheiro</i> Escriturante Autorizado Matrícula: 94/14008 Maj. 94/00878		
R:10 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 156.351, de 27.05.15.- Pelo mesmo instrumento constante do R:09, LUCIANO DE CARVALHO, já qualificado, deu 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\$ 152.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.115,79 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC, à taxa nominal de juros de 7,1600% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 7,3997% a.a.- Vencimento do VIDE VERSO.		

Av. Presidente Kennedy, 399 - Loja 02 - Centro - São Gonçalo - RJ - Tel. 712-9659



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, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 16274 / CNM: 093401.2.0016274-04 / Recibo: 205390 / Data da Certidão: 30/09/2025.

CNM: 093401.2.0016274-04

REGISTRO GERAL

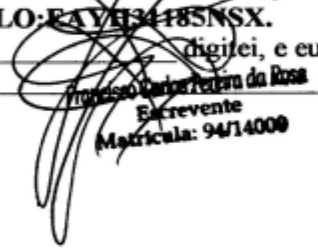
MATRÍCULA
16.274

FICHA
02
VERSO

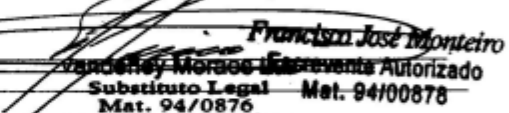


Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Comarca de São Gonçalo
Registro de Imóveis
da 3.ª Circunscrição
CARTÓRIO DO 4.º OFÍCIO

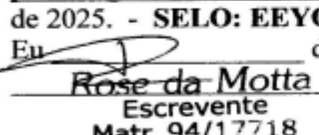
primeiro encargo mensal: 26.06.15. Reajuste dos encargos: de acordo com a cláusula décima primeira.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 60 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição 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\$ 190.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 01 de junho de 2015.-
SELO: EAYH34185NSX.

Eu  digitei, e eu, Autorizado subscrevo

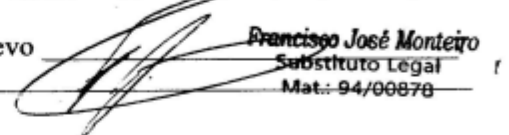
Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14009


Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/0876
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

AV:11 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (POSITIVA) –
Prot. 195.040 de 22.01.2025 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-558348- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 558348/2025 – Caixa Economica Federal, em 21.01.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 238979- Protocolo nº 290258 em 10.03.2025 averba-se ter sido **POSITIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **LUCIANO DE CARVALHO** referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:10, 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, 10 de julho de 2025. - **SELO: EEYO597100TG.**

Eu  digitei, e eu, autorizado subscrevo

Rose da Motta
Escrevente
Matr. 94/17718


Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00876

AV:12 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Prot.197.849, de 04.09.2025.- Por Ofício 558348/2025, de 03.09.2025, acompanhado do requerimento de consolidação de propriedade, firmado em 28.08.2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do devedor(as) fiduciante(s), **LUCIANO DE CARVALHO**, já qualificado, para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVAMH-RSSGZ-7SPGH-D4F2M>

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: 16274 / CNM: 093401.2.0016274-04 / Recibo: 205390 / Data da Certidão: 30/09/2025.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0016274-04

MATRÍCULA
16.274

FICHA
03

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

encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:10, desta matrícula, sem que o mesmo 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** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**.-Valor declarado: R\$ 208.048,25.-O ITBI foi pago pela guia nº 3961/2025.-Valor base de cálculo R\$ 208.048,25.-BIB nº 0174925090436319.-São Gonçalo, 24 de setembro de 2025.-**SELO:EEZP36973BEX**.-Digitado por Fatima Daflon de Souza Diniz - Escrevente autorizado, Mat 94/880.- Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVAMH-RSSGZ-7SPGH-D4F2M>