



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: 66167 / CNM: 093401.2.0066167-93 / Recibo: 206725 / Data da Certidão: 12/11/2025.

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, 12 de novembro de 2025. 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

EFAC 68267 BJT

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/BBRCW-JJYN5-JFKQE-UA58Z>



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: 66167 / CNM: 093401.2.0066167-93 / Recibo: 206725 / Data da Certidão: 12/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

66.167

FICHA

01



CNM: 093401.2.0066167-93

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Rua Francisca Marques Nº 183 CASA 02, zona urbana, 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 202914-002, correspondendo a fração ideal de 45,93/300,00 avos, medindo de seu uso exclusivo: 8,70m de frente, confrontando com a área de uso de uso comum, que por sua vez dá para a Rua Francisca Marques, 9,20m nos fundos, confrontando com as frações 88 e 89, por 6,10m do lado direito, confrontando com a fração do imóvel nº 183 casa 01 e 6,10m do lado esquerdo, confrontando a propriedade de Neilson Rogerio Gomes.- **AREA DE USO COMUM:** a todas as unidades, medindo: 1,50m de frente para a Rua Francisca Marques, 1,80m nos fundos, confrontando com a fração 88, por 48,70m do lado direito, em 03 alinhamentos, o 1º medindo 22,80m, o 2º medindo 11,40m e o 3º medindo 14,50m, ambos confrontando com o lote s/nº e 80,30m do lado esquerdo, em 06 alinhamentos, o 1º medindo 22,80m, o 2º medindo 16,90m, o 3º medindo 14,70m, o 4º medindo 3,80m, o 5º medindo 16,00m e o 6º medindo 6,10m, sendo o 1º alinhamento, confrontando com a propriedade de Neilson Rogerio Gomes, o 2º alinhamento, confrontando parte com a propriedade de Neilson Rogerio Gomes e parte com a fração do imóvel nº. 183, o 3º alinhamento, confrontando com a fração do imóvel nº. 183, o 4º alinhamento, confrontando com a propriedade de Neilson Rogerio Gomes, o 5º alinhamento, confrontando com as frações dos imóveis nº 183 casa 01 e casa 02 e o 6º alinhamento, confrontando com a fração do imóvel nº 183 casa 01.- Cujo terreno designado como lote B, resultante do desmembramento do lote 10, da quadra A, no seu todo mede: 1,50m de frente para a Rua Francisca Marques, 18,80m nos fundos, confrontando com as frações nº 88 e 89 do Condomínio Zé Garoto, por 48,70m do lado direito, em 03 alinhamentos, o 1º com 22,80m, o 2º com 11,40m, e o 3º com 14,50m, todos confrontando parte com o Condomínio Tomaz de Azevedo e, 64,00m do lado es 11.40m, o 3º de 14,30m e o 4º de Rogerio Gomes.- **PROPRIETÁRIOS:** LUIS HENRIQUE TOMAZ DE AZEVEDO e sua mulher **FERNANDA CASTRO DE AZEVEDO** brasileiros, casados após a Lei 6515/77, pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Capitão Alonso Faria, 967 casa 88, Zé Garoto, nesta cidade, ele nascido em 20.03.1974, filho de Onofre de Azevedo e Maria Iza Diniz Tomaz, servidor público, C.I 00138127452 Denatran/Detran/RJ, de 24.07.2014, CPF 036.881.037-26, email: luisphphgyahoo.com.br e ela, nascida em 27.12.76, filha de Nevecenir Castro e Eva Rodrigues Castro, professora, C.I 04218395750 Denatran/Detran/RJ, de 06.07.2017 e CPF 077.143.217-84.- **Registro Anterior:** R:01/Matrícula 62.682, deste registro. São Gonçalo, 21 de março de 2023.- Digitado por _____ - O Autorizado

Cátia Dias da Silva
Escrivente
Mat. 94/04991

Dr. Gilberto Gonçalves Augusto
Tabelião e Oficial de Registro
Mat. nº 90/5

R:01 - **COMPRA E VENDA**- Prot. 187.799 de 01.08.2023.- Por instrumento particular firmado em 14.07.2023, com força de escritura pública, que fica arquivado, **MARIA JULIA TURQUE DUARTE LUNGUINHO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 15/05/2000,

Continua no verso

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/BBRCW-JJYN5-JFKQE-UA58Z>

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

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: 66167 / CNM: 093401.2.0066167-93 / Recibo: 206725 / Data da Certidão: 12/11/2025.

CNM: 093401.2.0066167-93

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
66.167	01
VERSO	



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

agente administrativo, filho de: Claudia Valeria Turque Duarte Lunguinho e Julio Cesar Lunguinho dos Santos, e-mail: mlunguinho222@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 254676752, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 16/07/2018 e do CPF 175.509.407-89, solteiro(a), maior, não convive em união estável, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 135.700,00, adquiriu de Luis Henrique Tomaz de Azevedo, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 20/03/1974, servidor público federal, filho de: Maria Iza Diniz Tomaz e Onofre de Azevedo, e-mail: luisphph@yahoo.com.br, portador(a) de CNH nº 00138127452, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 24/07/2019 e do CPF 036.881.037-26, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge Fernanda Castro de Azevedo, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 27/12/1976, administrador, filho de: Eva Rodrigues Castro e Nevenecir Castro, e-mail: não possui, portador(a) de CNH nº 04218395750, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 29/07/2022 e do CPF 077.143.217-84, residentes e domiciliados em R. Alonso de Faria, 967, Cs88, Zé Garoto em São Gonçalo/RJ. Consulta de indisponibilidade negativa de bens nº 0174923081520797, 0174923081501791, 0174923081503810 e 01749230815037810, em 15.08.2023. O imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pela guia nº 3605-2023, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 150.000,00, atribuído pelo poder público, São Gonçalo, 16 de agosto de 2023.- **SELO EEOP68361ARG.** Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

R:02 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 187.799 de 01.08.2023.- Pelo mesmo instrumento acima, a devedora fiduciante, **MARIA JULIA TURQUE DUARTE LUNGUINHO**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, 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\$ 108.560,00 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 568,92, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 4,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 4,5940% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 18.08.2023.- Época de recálculo dos encargos: de acordo com o item 4.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 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, e do imóvel para venda em público leilão: R\$ 135.700,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 16 de agosto de 2023.- **SELO: EEOP68362LON.** Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat. 94/00878

CONTINUA NA FOLHA 2



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: 66167 / CNM: 093401.2.0066167-93 / Recibo: 206725 / Data da Certidão: 12/11/2025.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0066167-93

MATRÍCULA
66.167

FICHA
02

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

AV:03 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVA).** - Prot.196.163, de 05.05.2025.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-587507/2025; Por requerimento firmado em 02.05.2025, pela credora Caixa Econômica Federal - Ofício nº 587507/2025, e ainda acompanhado das Certidões Negativas do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Títulos e Documentos - Registro nº 239971 - Protocolo nº 291281 de 24.05.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(a) referido(a) devedor(a) fiduciante **MARIA JULIA TURQUE DUARTE LUNGUINHO**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA.-São Gonçalo, 11 de setembro de 2025.- **SELO:EEZP36129WUR.**-Digitado por Fatima Daflon de Souza Diniz - Escrevente autorizado, Mat 94/880.- Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:04 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** - Prot. 196.163, de 05.05.2025.-Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-587507/2025, por Edital Eletrônico das publicações em 24.06.2025, 25.06.2025 e 26.06.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o(s) resultado(s) das notificação(ões) do(s) devedor(es) fiduciante(s) **MARIA JULIA TURQUE DUARTE LUNGUINHO**, já qualificada, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, 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, 11 de setembro 2025.**SELO:EEZP36130NCX.**- Digitado por Fatima Daflon de Souza Diniz - Escrevente autorizado, Mat 94/880.- Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:05 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot.198.513, de 24.10.2025.- Por Ofício 587507/2025, de 23.10.2025, acompanhado do requerimento de consolidação de propriedade, firmado em 22.10.2025, 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), **MARIA JULIA TURQUE DUARTE LUNGUINHO**, já qualificada, 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 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\$ 139.326,70.-O ITBI foi pago pela guia nº

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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BBRCW-JJYN5-JFKQE-UA58Z>

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 66167 / CNM: 093401.2.0066167-93 / Recibo: 206725 / Data da Certidão: 12/11/2025.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA		CNM	093401.2.0066167-93
MATRÍCULA 66.167	FICHA 02-V	CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO	
5314/2025.-Valor base de cálculo R\$ 139.326,70.-BIB nº0174925102408573.- São Gonçalo, 10 de novembro de 2025.- SELO:EFAC68043AIG.-Digitado por Fatima Daflon de Souza Diniz - Escrivente 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/BBRCW-JJYN5-JFKQE-UA58Z>