



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 60005 / CNM: 093401.2.0060005-52 / Recibo: 210546 / Data da Certidão: 01/04/2026.

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, 01 de abril de 2026. 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: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 2,58 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,46.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCC 28006 MJY

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/docs/YRYQB-LJ47T-MPE9A-YLNTC>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-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: 60005 / CNM: 093401.2.0060005-52 / Recibo: 210546 / Data da Certidão: 01/04/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

60.005

FICHA

01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Avenida Jornalista Roberto Marinho, nº 448 - aptº 102, bloco 12, zona urbana do 1º distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 154189000, correspondendo a fração ideal de 0,0026041, do terreno, cujo terreno designado como lote A-1, no seu todo mede: 191,30m de frente em 03 alinhamentos, o 1º com 120,80m, o 2º com 39,00m e o 3º com 31,50m, confrontando com a Avenida Jornalista Roberto Marinho, antiga Avenida Marica, nos fundos mede 260,80m, em 04 alinhamentos, o 1º com 138,00m, o 2º com 30,00m, o 3º com 17,30m e o 4º com 75,50m, confrontando com o lote A-2, do lado direito mede 188,80m em 03 alinhamentos, o 1º de 167,30m, o 2º de 11,00m e o 3º de 10,50m, confrontando o 1º com terras de José Azevedo Júnior, nos 2º e 3º com terras de José Voto Filho, do lado esquerdo mede 163,40m, em 05 alinhamentos, o 1º de 56,50m, o 2º de 26,40m, o 3º de 8,50m, o 4º de 19,00m e o 5º de 53,00m, confrontando o 1º com terras de Deoclédio José de Brito, nos 2º, 3º e 4º com terras de Aloísio Lopes Barbosa e no 5º com o lote 03, com a área de 37.378,33m².

PROPRIETÁRIA: ~~COOPERATIVA HABITACIONAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COHARIO~~, inscrita no CNPJ nº 32.155.186/0001-44, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 418, conjunto 2003, 20º andar, Centro/RJ.- **Registro Anterior:** R:01/Matrícula 6.235, da 4ª Circunscrição, anexo ao Cartório do 6º Ofício desta comarca e Matrícula 40.522, Livro 02, deste registro.- São Gonçalo, 25 de novembro de 2015.-

Eu Francisco Carlos Pereira da Rosa digitei, e eu, Oficial subscrevo

Escrevente

Matrícula: 94/14000

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

AV:01 - ÔNUS HIPOTECÁRIO E CESSÃO DE CRÉDITO - Certifico e dou fé, que por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 30.12.91, registrado sob o nº R:02/Matrícula 6235, em 20.02.92, do RGI da 4ª Circunscrição, anexo ao Cartório do 6º Ofício desta comarca, foi o imóvel objeto desta matrícula, que compreende todo empreendimento habitacional, **HIPOTECADO** em 1º Lugar, pela COHARIO, em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, pela quantia de Cr\$ 5.726.014.387,77, moeda da época, cujo **CRÉDITO HIPOTECÁRIO**, referente ao imóvel objeto desta matrícula, foi **CEDIDO** em favor da EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, empresa pública federal, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Q 4, lote 03/04, Edifício Anexo do Prédio da Matriz da Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.527.335/0001-13, através da escritura do Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, Livro 2489-E, fls. 01, Prot. 00169912, de 04-06-06, averbada na Matrícula 40.522, Livro 02, deste registro.- São Gonçalo, 25 de novembro de 2015.-

Eu Francisco Carlos Pereira da Rosa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente

Matrícula: 94/14000

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

VIDE 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/YRYQB-LJ47T-MPE9A-YLNTC>

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 de São Gonçalo-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: 60005 / CNM: 093401.2.0060005-52 / Recibo: 210546 / Data da Certidão: 01/04/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
60.005

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

AV:02 - BAIXA DE HIPOTECA - Prot. 159.510, de 09.03.16.- Por documento particular firmado em 24.02.16, que fica arquivado a EMPRESA GESTORA DE ATIVOS - EMGEA, autorizou a baixa e o cancelamento da hipoteca objeto da AV:01, o que ora se faz para todos os efeitos legais. São Gonçalo, 23 de março de 2015.- **SELO: EBMG11733ZYX.**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira da Mota

Ecrevente

Matrícula: 94/14009

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

R:03 - INCORPORAÇÃO para Integralização de Capital Social - Prot. 159.513, de 09.03.16.- Por certidão passada pela Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, Protocolada sob o nº 00-2016/097561-1 e registrada sob o número NIRE nº 3321004155-0, e arquivada sob o número 00002854472, expedida em 09.03.16, referente a primeira alteração do contrato social da sociedade de propósito específico, firmado na cidade do Rio de Janeiro em 16.11.2015, acompanhado do Contrato de Constituição de Sociedade de Propósito Específico, firmado na Cidade do Rio de Janeiro em 01.09.2015, protocolado na JUCERJA sob o número 00-2015/313377-5, em 03.09.2015, arquivado sob o número 33.2.1004155-0 em 08.09.2015, que ficam arquivados, a sociedade empresarial **PÁDUA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 418, conjunto 2003, 20º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ - CEP 20071-000, inscrita no CNPJ sob o nº 23.229.426/0001-17, em virtude de **INCORPORAÇÃO para Integralização de Capital Social** e pelo valor total incorporado de R\$ 17.000.000,00, adquiriu da COOPERATIVA HABITACIONAL DO RIO DE JANEIRO - COHARIO EM LIQUIDAÇÃO, inscrita no CNPJ sob o nº 32.155.186/0001-44, pessoa jurídica de direito privado, em liquidação extrajudicial, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 418, conjunto 2003, 20º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, por seu liquidante Sr. Iraní Coutinho, brasileiro, divorciado, aposentado, CI. RG. 80509938-9 e CPF 048.958.277/04, residente à Rua Barata Ribeiro, 681/601, Copacabana/RJ., dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula.- Valor declarado do imóvel: R\$ 29.853,06.- Valor base de calculo dos emolumentos: R\$ 36.500,00.- São Gonçalo, 23 de março de 2015.- **SELO: EBMG11734ELU.**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira da Mota

Ecrevente

Matrícula: 94/14009

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

SÃO GONÇALO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

CERTIDÃO - EX-OFFÍCIO - Certifico e dou fé, que ficam retificados a averbação Av:02 (Baixa de Hipoteca) e o registro R:03 (Incorporação), objetos desta matrícula, com relação a data que foi praticado, como sendo na realidade: **23 de março de 2016**, e não em 23 de março de 2015, como por equívoco constou.- São Gonçalo, 08 de abril de 2016.-

O Oficial _____

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal

Mat. 94/0876

CONTINUA NA FOLHA 02 DO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YRYQB-LJ47T-MPE9A-YLNTC>

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 de São Gonçalo-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: 60005 / CNM: 093401.2.0060005-52 / Recibo: 210546 / Data da Certidão: 01/04/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

60.005

FICHA

02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

R:04 - COMPRA E VENDA – Prot. 164.191, de 31.05.17.- Por instrumento particular de 12.05.17, com força de escritura pública, que fica arquivado, **LUIZ GABRIEL DOS ANJOS FERREIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 03.11.89, enfermeiro e nutricionista, CI nº 733560, do CRE/RJ, de 24.07.12, CPF nº 021.465.861-92, residente e domiciliado na Rua Proj. João Brasil, nº 1726 casa 41, Niterói/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 150.000,00, adquiriu da **PADUA NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA – SPE**, já qualificada (BIB nº 0174917060750463, de 07.06.17), o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 1800/17, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 150.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 12 de junho de 2017.- **SELO: ECCT83353XOD.**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa

Escrevente
Matrícula: 94/14008

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal
Mat. 94/0876
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

R:05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prot. 164.191, de 31.05.17.- Por instrumento particular de 12.05.17, com força de escritura pública, que fica arquivado, **LUIZ GABRIEL DOS ANJOS FERREIRA**, 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\$ 120.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses. Taxa de juros 6,5000% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 6,6971% a.a, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 792,20 (com encargos). Sistema de Amortização: PRICE. Vencimento do primeiro encargo mensal: 12.06.17. Reajuste dos encargos: de acordo com o item 04.- 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\$ 150.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 12 de junho de 2017.- **SELO: ECCT83354HKE.**

Eu _____ digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____

Francisco Carlos Pereira da Rosa

Escrevente
Matrícula: 94/14008

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal
Mat. 94/0876
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

AV:06 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) – Prot. 197.194 de 18.07.2025 – Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 609927/2025 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL-1, em 17.07.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 240847 de

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/YRYQB-LJ47T-MPE9A-YLNTC>

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 de São Gonçalo-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: 60005 / CNM: 093401.2.0060005-52 / Recibo: 210546 / Data da Certidão: 01/04/2026.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0060005-52

MATRÍCULA
60.005

FICHA
02-V

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

09.09.2025, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s), **LUIZ GABRIEL DOS ANJOS FERREIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALÍCIA.- São Gonçalo, 05 de fevereiro de 2026. **SELO: EFBI22291PCK**. Digitado por Thayssa Silva Souza - Escrevente, Mat. 94/24716. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula n°: 94/0876.- - - - -

AV:07 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** - Prot. 197.194 de 18.07.2025.- Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Site "REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL", em 21.11.2025, 24.11.2025 e 25.11.2025 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **LUIZ GABRIEL DOS ANJOS FERREIRA**, já qualificado, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:05, 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, 05 de fevereiro de 2026. **SELO: EFBI22292BGJ**. Digitado por Thayssa Silva Souza - Escrevente, Mat. 94/24716. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula n°: 94/0876.- - - - -

AV:08 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 200.161 de 06.03.2026.- Por requerimento firmado em 19.03.2026, pela credora fiduciária, **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei n° 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei n° 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF n° 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia n° 987/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **LUIZ GABRIEL DOS ANJOS FERREIRA**, já qualificado(a)(s), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:05, 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: R\$ 159.667,90. Consulta de indisponibilidade negativa de bens n° 0174926030613982, em 06.03.2026.- São Gonçalo, 31 de março de 2026.- **SELO: EFCC27897ZYA**. Digitado por Catia Dias da Silva, Escrevente-Mat. 94/04991 Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz,

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

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YRYQB-LJ47T-MPE9A-YLNTC>

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 de São Gonçalo-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: 60005 / CNM: 093401.2.0060005-52 / Recibo: 210546 / Data da Certidão: 01/04/2026.

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0060005-52

MATRÍCULA
60.005

FICHA
03

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

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/YRYQB-LJ47T-MPE9A-YLNTC>