



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022

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 os eventuais ônus bem como a eventual existência de citações de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé.

Certifico que, conforme PORTARIA CGJ nº1401/2022, publicado no D.O. em 27/09/2022, fica designado, a partir de 01/10/2022, como atual Responsável pelo Expediente do Serviço do 3º Ofício de Justiça da Comarca de São Gonçalo/RJ, o Senhor GILBERTO GONÇALVES AUGUSTO, cadastrado sob o nº90/5.

Assinado eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS E VINTENÁRIAS: 91,14 x 1 = 91,14

Emolumentos: R\$ 91,14 | Fetj: R\$ 18,22 | Fundperj: R\$ 4,55 | Funperj: R\$ 4,55 | Funarpen: R\$ 3,64 | Pmcmv: R\$ 1,82 | Iss: R\$ 1,85 | Total: R\$ 125,77.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEIE 78165 VQE

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

RAFAEL JORGE DE AGUIAR
ESCREVENTE

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSTFF-X8CH8-VAQVU-APWSW>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

60.490

FICHA

01

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

IMÓVEL: Nº 725, bloco 02, apartamento 101, na Rua Pacheco Lopes, situado no loteamento JARDIM BOM RETIRO, no 3º Distrito deste Município em zona urbana, com inscrição municipal nº 377599002, correspondendo à fração ideal de 96,15/600,00 ávos, a qual mede: 4,75m de frente com a servidão de uso comum, 10,00m nos fundos com lote 10, do lado esquerdo com 9,30m com a fração do imóvel nº 725 BL 03 Aptº 101 e no lado direito com 18,15m em 04 alinhamentos, sendo o 1º com 3,50m confrontando com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 02 Aptº 201, o 2º com 1,80m confrontando com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 02 Aptº 201, o 3º com 1,75m confrontando com a servidão de uso comum e o 4º com 11,10m confrontando com o lote 15. Com direito a uma vaga de garagem descoberta dentro da sua própria fração; Edificado no lote nº 14 da quadra 223, que media no seu todo: 20,00m de frente e fundos; por 30,00m de ambos os lados, com a área de 600,00m². **SERVIDÃO DE USO COMUM** – Que mede 6,00m de frente para a Rua Pacheco Lopes; 23,60m de fundos em 5 alinhamentos, o 1º com 5,25m confrontando parte com a fração do imóvel nº 725 BL 02 Aptº 101 e parte com a escada de acesso para o imóvel nº 725 BL 02 Aptº 201 que faz parte com a servidão de uso comum, o 2º com 1,80m confrontando com a escada de acesso para o imóvel nº 725 BL 02 Aptº 201 que faz frente com a servidão de uso comum, o 3º com 9,50m confrontando parte com a fração do imóvel nº 725 BL 02 Aptº 101 e parte com a fração do imóvel nº 725 BL 03 Aptº 201, o 4º com 1,80m confrontando com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 03 Aptº 201 que faz frente para a servidão de uso comum, o 5º com 5,25m confrontando com a fração do imóvel nº 725 BL 03 Aptº 101 e parte de acesso ao imóvel nº 725 BL 03 Aptº 101 que faz parte para a servidão de uso comum, 25,90m pelo lado direito em 5 alinhamentos sendo o 1º com 8,30m confrontando com a fração do imóvel nº 725 BL 01 Aptº 101, o 2º com 1,75m confrontando com a fração do imóvel nº 725 BL 01 Aptº 101, o 3º com 1,80m confrontando com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 01 Aptº 101 que faz frente com a servidão de uso comum, o 4º com 5,25m confrontando parte com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 01 Aptº 101 que faz parte com a servidão de uso comum e parte com a fração do imóvel nº 725 BL 01 Aptº 101, o 5º com 8,80m confrontando com o lote 15; 25,90m pelo lado esquerdo em 5 alinhamentos, sendo o 1º com 8,30m confrontando com a fração do imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101, o 2º com 1,75m confrontando com a fração do imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101, o 3º com 1,80m confrontando com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101 que faz frente com a servidão de uso comum, o 4º com 5,25m confrontando parte com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101 que faz parte com a servidão de uso comum e parte com a fração do imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101, o 5º com 8,80m confrontando com o lote 15.



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

60.490

FICHA

01

VERSO

de uso comum, o 4º com 5,25m confrontando parte com a escada de acesso ao imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101 que faz parte com a servidão de uso comum e parte com a fração do imóvel nº 725 BL 04 Aptº 101, o 5º com 8,80m confrontando com o lote 15; com a fração ideal de 260,00/600,00. **PROPRIETÁRIA:** RJA COSTA E TAVARES CONTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ 17.613.442/0001-06, situada em Rua Capitão Juvenal Figueiredo, 23, sala 202, Colubandê em São Gonçalo/RJ. **Registro Anterior:** Lo. 2, matrícula no.34.921. São Gonçalo, 09 de janeiro de 2015. Aux. O Of.

R.01 – Prot. 133.423 em 22/12/2014 - **COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE:** RJA COSTA E TAVARES CONTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada anteriormente. **ADQUIRENTE:** LUCIANA CARLA DO NASCIMENTO MOURA, brasileira, nascida em 06/12/1975, costureira, portadora da carteira de identidade nº 095938494, expedida por DETRAN/RJ em 27/08/2014 e do CPF 073.707.237-71, divorciada, residente e domiciliada em Rua Valdemiro Lobo, SN, Lt3, Q6, Joquei Club, em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular datado em 12/12/2014 de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no Sistema Financeiro de Habitação - carta de credito Individual – FGTS – Minha casa, minha vida - CCFGTS/ PMCMV - SFH - com caráter de Escritura pública, na forma do art.61 e seus parágrafos da Lei no.4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei no5.049 de 29.06.1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 120.000,00; Satisfeito da seguinte forma: R\$ 674,00, recursos próprios; R\$23.326,00, refere-se aos recursos concedido pelo FGTS/União(complemento); R\$ 96.000,00, refere-se ao financiamento concedido pela CAIXA. OBS: Imposto de transmissão – ITBI – guia nº 6750/2014, no valor de R\$ 2.428,08 recolhido na CEF em 06/01/2015. BIB e consulta de informação nº 0174215010838248 e 0174215010843610 em 08/01/2015. Custas isentas na forma da Lei. São Gonçalo, 09 de janeiro de 2015. Aux. O Of. SELO: EAQZ78045CTU

R.02 - Prot.133.423 em 22/12/2014 - **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA - DEVEDORA/FIDUCIANTE:** LUCIANA CARLA DO NASCIMENTO MOURA, já qualificada no R. 01. **CREDORA FIDUCIARIA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL –



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO



REGISTRO GERAL

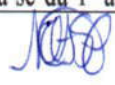
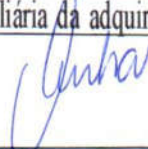
MATRÍCULA

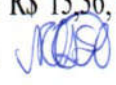
60.490

FICHA

02

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

CEF; instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 – Brasília – DF; CNPJ nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.01. **VALOR DO MUTUO:** R\$ 96.000,00. Sistema de Amortização – PRICE. Prazos: 360 meses. Taxa de Juros % a.a – Sem Desconto: Nominal 7.16 e Efetiva 7.3997; Com Desconto: Nominal 5.00 e Efetiva 5.1162; Redutor 0,5% FGTS: Nominal 4.50 e Efetiva 4.5940; Taxa de Juros contratada(%): Nominal: 4.5000% a.a e Efetiva: 4.5939% a.a. Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$ 486,41 + Taxa de administração: R\$ 0,00 + FGHBAB R\$ 11,28 = Total: R\$ 497,69. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 12/01/2015. Concorde a parte em que o valor do imóvel ora dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do art.24 da Lei 9.514/97 é o expresse em moeda corrente nacional. **Valor da garantia fiduciária R\$158.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a Devedora/Fiduciante, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato aqui apresentado. OBS: Foram apresentadas as certidões previstas no Ato Normativo no.1/92 de acordo com o Decreto Federal no.93.240 de 09/09/1986. O presente registro trata-se da 1ª aquisição imobiliária da adquirente. Custas isentas na forma da Lei. São Gonçalo, 09 de janeiro de 2015. Aux.  O Of.  SELO: EAQZ78046WPC

Av.03 – Prot. 138.672 em 01/12/2015 - Por petição firmada em 03/11/2015 pela credora, procedo a averbação da baixa e cancelamento da alienação, objeto desta matrícula. Tudo de conformidade com documentos comprobatórios que ficam aqui arquivados. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco, no valor de R\$ 26,73, relativo aos 20% de acordo com o art.1º da Lei 3.217/99 e R\$ 13,36, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$ 5,34 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 14 de dezembro de 2015. Aux.  O Of.  SELO: EBF59964WYA

R.04 – Prot. 138.672 em 01/12/2015 **COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE:** LUCIANA CARLA DO



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022



REGISTRO GERAL

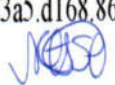
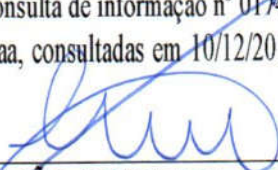
MATRÍCULA

60.490

FICHA

02

VERSO

NASCIMENTO MOURA, acima qualificada. **ADQUIRENTES:** CLAUDIO PEIXOTO DOS SANTOS, brasileiro, nascido em 03/09/1979, vendedor, portador da carteira de ident. nº 120707419, expedida por IFP/RJ em 11/09/1996 e do CPF 092.156.347-70, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge EMANUELE FERREIRA ESPINHOSA DOS SANTOS, brasileira, nascida em 25/05/1989, portadora da carteira de ident. nº 263616377, expedida por DETRAN/RJ em 05/09/2015 e CPF 126.616.417-00, residentes e domiciliados em Rua Paulo Sodré, Lt15, cs 03, Santa Isabel em São Gonçalo/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento Particular datado 03/11/2015 de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro de habitação - Carta de Crédito Individual - FGTS - Minha casa, minha vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com caráter de Escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos da Lei no.4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/1966. **VALOR DO CONTRATO:** R\$140.000,00, satisfeito da seguinte forma: R\$21.161,13 Recursos próprios; R\$ 13.838,87 Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es); R\$ 105.000,00 Financiamento concedido pela Credora/Fiduciária. OBS: ITBI pago no valor de R\$2.828,08 pela guia nº5485/15 na CEF, em 01/12/15. BIB e consulta de informação nº 0174215121037838; 0174215121046714 e CNIB: eaa7.11d9.61e5.70e2.f9c2.c3a5.d168.8696.e819.e1aa, consultadas em 10/12/2015. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 14 de dezembro de 2015. Aux.  O Of.  SELO: EBF659965JLW

R.05 - Prot.138.672 em 01/12/2015 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES/FIDUCIANTES:** CLAUDIO PEIXOTO DOS SANTOS e seu cônjuge EMANUELE FERREIRA ESPINHOSA DOS SANTOS, qualificados anteriormente. **INTERVENIENTE QUITANTE e CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4 - Brasília - DF., inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **FORMA DO TÍTULO:** Idem ao R.04. **VALOR DO MUTUO:** R\$105.000,00. Sistema de Amortização: PRICE - Prazos em meses de Amortização: 360; Taxa de Juros Anual (%): Nominal 4,5000 - Efetiva 4,5939. Encargo Inicial (A+J): R\$ 532,01 + Seguros R\$ 35,49 + Taxa Administração R\$ 0,00 = Total: R\$567,50. Vencimento do 1º Encargo Mensal em 12/12/2015. Concordam as partes em que o



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
2ª CIRCUNSCRIÇÃO



CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

60.490

FICHA

03

valor do imóvel dado em garantia fiduciária, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é o expresso em moeda corrente nacional. **Valor da garantia R\$140.000,00.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento ora contraído, e das demais obrigações por eles assumida os Devedores/Fiduciantes, alienam à Credora, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula. As demais cláusulas e Condições são as constantes do contrato que fica aqui arquivado. Foram apresentadas as certidões negativas previstas no Ato Normativo nº1/92 de acordo com o Decreto Federal nº 93.240 de 09/09/1986. O presente registro refere-se a primeira aquisição imobiliário dos adquirentes. Custas na forma da Lei. São Gonçalo, 14 de dezembro de 2015. Aux. O Of. SELO: EBF59966AZE

Av.06 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 175.782 de 07.07.2022 – Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se o resultado da diligência feita ao devedor **CLAUDIO PEIXOTO DOS SANTOS**, qualificado anteriormente, realizada no dia 16.05.2022, conforme a certidão de notificação, registro nº **48742**, expedida pelo 4º Ofício de Justiça de Niterói, em 16.05.2022, dando cumprimento à presente, encerrando-a como **POSITIVA**. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R\$26,88, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$ 13,44, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$5,37 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 25 de agosto de 2022. SELO: EEGL84716XKW -Aux. R.E.

Av.07 – **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO** – Prot. 175.782 de 07.07.2022 – Em atenção ao art. 12 do Provimento CGJ/RJ nº 02/2017, averba-se o resultado das diligências feitas aos devedores **CLAUDIO PEIXOTO DOS SANTOS e EMANUELE FERREIRA ESPINHOSA DOS SANTOS**, qualificados anteriormente, realizadas nos dias 12.04.2022, 09.05.2022 e 16.05.2022, conforme as certidões de notificação, registro nº **226348/226349/48742**, expedidas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos do 1º Ofício de São Gonçalo e 4º Ofício de Justiça de Niterói, em 12.04.2022, 09.05.2022 e 16.05.2022. Dado o insucesso em proceder a notificação da requerida pelo fato dos mesmos estarem em local ignorado, incerto ou inacessível, a certidão foi encerrada **NEGATIVA**. Em virtude do mesmo, foram realizadas por via eletrônica, em face dos devedores ora mencionados, nos dias 10.06.2022, 13.06.2022 e 14.06.2022, os editais publicados pelo sistema de Registro de Imóveis

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QSTFF-X8CH8-VAQVU-APWSW>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 60490 / Recibo: 110148 / Data da Certidão: 07/11/2022



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
60.490	03
	02 VERSO

Eletrônico, endereço: www.registroimobiliario.org.br, n°s 47837, 47838 e 47839, edição/ano: 881/2022, 882/2022 e 883/2022, tendo decorrido o término do prazo em 29.06.2022, referente ao contrato de financiamento imobiliário n° 844441066052-4, objeto do R.04 desta matrícula. Obs.: Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor R\$26,88, relativo aos 20% de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$ 13,44, relativo as Leis 4664/05, 111/06 e R\$5,37 da Lei 6.281/12. São Gonçalo, 25 de agosto de 2022. SELO: EEGL84722NOC.-Aux. R.E.

Av.08 – Prot. 176.961 em 26/08/2022 – Na conformidade do documento datado de 23/08/2022, firmado pelo CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF – Credora Fiduciária, antes qualificado, nos termos do art. 26 § 7º da Lei 9.514/97, cumpridas todas as formalidades constantes do mesmo diploma legal, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente matrícula, em favor do CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, antes qualificado, tendo em vista que CLAUDIO PEIXOTO DOS SANTOS e EMANUELE FERREIRA ESPINHOSA DOS SANTOS, após deixar de efetuar o pagamento do saldo devedor.- OBS: Imposto de Transmissão - “inter-vivos”, pago através da Guia n° 3782/2022, no valor de R\$2.948,19 (base de cálculo R\$145.336,17).- Custas recolhidas no Banco Bradesco no valor de R\$122,15 de acordo com o art. 1º da Lei 3.217/99 e R\$61,06, relativo às Leis 4.664/05 e 111/06 e R\$ 24,43 relativo à Lei 6281/12.- São Gonçalo, 20 de outubro de 2022. SELO: EEHF72646NCW. Aux. R.E.