



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: 59870 / CNM: 093401.2.0059870-69 / Recibo: 203532 / Data da Certidão: 24/07/2025.

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, 24 de julho 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 | Pmcmmv: 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

EEYO 60547 MKL

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/8VJET-5KMNG-PJN4V-STBHF>



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: 59870 / CNM: 093401.2.0059870-69 / Recibo: 203532 / Data da Certidão: 24/07/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.870

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Rua Itabuna, nº 178 - casa 02, zona urbana, do 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 852379002, correspondendo-lhe a fração de 91,50/450,00 avos, medindo de seu uso exclusivo: 3,05m de frente para a Rua Itabuna, 3,05m nos fundos, confrontando com o lote 21, 30,00m do lado direito, confrontando com a fração do imóvel nº 178 casa 03 e 30,00m do lado esquerdo, confrontando com a fração do imóvel nº 178 casa 01. Cujo terreno, lote 19 da quadra 156, do loteamento Bairro da Trindade, no seu todo mede: 15,00m de frente para a Rua Itabuna, 15,00m nos fundos com o lote 21, por 30,00m de ambos os lados, com a área de 450,00m², confrontando do lado direito com o lote 20 e do lado esquerdo com o lote 18.- **PROPRIETÁRIOS:** **JOSÉ RICARDO FIRMINO TAVARES**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, residente à Rua Cambuquira, nº 99, nesta cidade, CPF 025.324.887-60 e CNH nº 00290983463, do Detran/RJ, de 15.04.74 e **CARLA DE SOUZA PARAVIDINO**, brasileira, solteira, maior, comerciante residente à Rua Vitória, nº 610, nesta cidade, CPF 032.148.657-90 e CNH nº 02436955008, do DETRAN/RJ, de 25.04.11.- **Registro Anterior:** R:01/Matrícula 59.231, Livro 02, deste registro.- São Gonçalo, 04 de novembro de 2015.

Eu, Francisco Carlos Pereira da Silva, o Oficial subscrevo

Escrivente

Matrícula: 94/14000

Francisco José Monteiro
Escrivente Autorizado
Mat. 94/00878

R:01 - COMPRA E VENDA - Prot. 158.050, de 19.10.15.- Por instrumento particula de 02.10.15, **LUCIANE VIANA GUEDES**, brasileira, solteira, nascida em 28.05.79, despachante, CNH nº 03621399884, do DETRAN/RJ, de 26.02.14, CPF 081.611.487-08, residente na Rua Mario Ruch, nº 128/203 bloco C, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 190.000,00, adquiriu de **JOSÉ RICARDO FIRMINO TAVARES** e **CARLA DE SOUZA PARAVIDINO**, já qualificados, (BIB nºs 0174915110434594 e 0174915110416194, gerados em 04.11.15), o imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pela guia nº 4698/15, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 190.000,00, atribuído pelo poder público. São Gonçalo, 04 de novembro de 2015.- **SELO: EBF526339JIG.**

Eu, Francisco Carlos Pereira da Silva, Autorizado subscrevo

Escrivente

Matrícula: 94/14000

Francisco José Monteiro
Escrivente Autorizado
Mat. 94/00878

R:02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 158.050, de 19.10.15.- Pelo mesmo instrumento constante do R:01, **LUCIANE VIANA GUEDES**, já qualificada, 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\$ 146.450,38, para pagamento no prazo de 360 meses. Taxa de juros 6,6600% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 6,8671% a.a, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 987,94 (com encargos). Sistema de Amortização: Tabela Price. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10.11.15.- Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei VIDE VERSO.

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



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: 59870 / CNM: 093401.2.0059870-69 / Recibo: 203532 / Data da Certidão: 24/07/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.870

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

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, 04 de novembro de 2015.- **SELO: EBFS26340GHL**

Eu, Francisco Carlos P. 2712 de 2008, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente

Matrícula: 94/14000

Francisco José Monteiro

Escrevente Autorizado

Mat. 94/00878

AV:03 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO – Procede-se a presente averbação de ofício, com fulcro no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para que fique retificado no R:01 (Compra e Venda), R:02 (Alienação Fiduciária) quanto ao correto nome da proprietária, como sendo: **LUCIANE VIANA GUEDES**- São Gonçalo, 21 de junho de 2024.-
O Oficial Francisco José Monteiro

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV: 04 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO) – Prot. 191.984 de 21.06.2024.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 493046/2024 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CESAV/BU, em 20.06.2024, acompanhado de Certidões do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236452, Protocolo nº 287683, de 09.08.2024, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **LUCIANE VIANA GUEDES**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, desta matrícula, **restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALICIA**.- São Gonçalo, 10 de outubro de 2024. **SELO: EEUS76112ARU**.

Eu, Francisco Carlos P. 2712 de 2008, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente

Matr. 94/24306
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV: 05 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA – Prot. 191.984 de 21.06.2024 - Por Editais Eletrônicos de nºs 1433/2024, 1434/2024, 1435/2024, publicados em 26.08.2024, 27.08.2024, 28.08.2024, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **LUCIANE VIANA GUEDES** já qualificado, 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



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: 59870 / CNM: 093401.2.0059870-69 / Recibo: 203532 / Data da Certidão: 24/07/2025.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0059870-69**

MATRÍCULA

59.870

FICHA

02

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97.- São Gonçalo, 10 de outubro de 2024. **SELO: EEUS76113USU.**

Eu, Adrielly dos Anjos dos Santos digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94/24306
4º Ofício de São G.

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878.

AV: 06 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.- Prot. 194.635 em 16.12.2024.- Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-493046/2024 em 13.12.2024.-Por requerimento da credora, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº7053/2024, que fica arquivado, tendo em vista a regular intimação/notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **LUCIANE VIANA GUEDES (BIB 0174924121634573)** 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:02, desta matrícula, sem que a mesma 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**, o imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF.-** Valor declarado R\$ 204.064.03. Valor base de calculo R\$204.064,03 -São Gonçalo, 06 de dezembro de 2025.-**SELO: EEVS43834UXR.**

Eu, Rose da Motta digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Matr. 94/17718

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV:07 - CERTIDÃO EX-OFFÍCIO - (Retificação na Av:06) - (Art. 213, inciso I, letra a, da Lei 6.015/73) - Certifico e dou fê, que em virtude de erro material, fica retificada a data da prática do ato objeto da AV:06 (consolidação da propriedade) acima, de 06 de dezembro de 2025, **para 06 de janeiro de 2025.-** São Gonçalo, 22 de Julho de 2025.-

O Autorizado:

Andréley Moraes Luz
Tabelião Substituto
Matr. 94/0876
4º Ofício de São Gonçalo

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