



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: 62702 / CNM: 093401.2.0062702-12 / Recibo: 212624 / Data da Certidão: 11/06/2026.

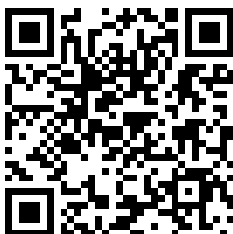
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que 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, 11 de junho 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 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDJ 98376 QEY

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/7JWBN-4HPSZ-AZAVK-8J58E>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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: w w w . 4 o f i c i o s g . c o m . b r

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 62702 / CNM: 093401.2.0062702-12 / Recibo: 212624 / Data da Certidão: 11/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

62.702

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 Marabá nº 12 CASA BASE, zona urbana, 1º distrito deste Município, inscrito na PMSG sob o nº 846120-000, 121,53/234,60 ávos- Área Privativa Casa Base: Casa Base + Área Livre Privativa Casa Base: 5,00m de frente, confrontando com a Rua Marabá; 6,00m de fundos confrontando com "outro proprietário"; 39,80m a direita, confrontado com o Lote 35; e 39,88m a esquerda dividida em 3 partes: a primeira com 10,93m e a segunda com 1,20m, confrontando as duas com a servidão de uso comum térreo (AP 201 e frações reservadas 01, 02 e 03), a terceira com 27,75m, confrontando com o Lote 36-B; formando uma área privativa de 221,66m². Área Privativa Casa Base: Total: 221,66 m². Obs: Por esta fração passa o sistema de esgoto do AP 201 e das frações reservadas 01, 02 e 03, devendo esta permitir a manutenção da mesma.- **Servidão de Uso Comum (térreo):** 1,20m de frente confrontando com a Rua Marabá; 1,20m de fundos confrontando com o acesso ao 2º pavimento da servidão de uso comum; 6,13m a direita confrontando com a Fração Casa Base (121,53/234,60 avos); e 5,85m a esquerda confrontando com o Lote 36-B; formando uma área de 7,19m².- Cujo terreno designado como lote 36-A, da quadra 159, do loteamento denominado "Bairro da Trindade", resultante do desmembramento do lote 36 da quadra 159, no seu todo mede: 6,20m de frente, confrontando com a Rua Marabá; 6,00m nos fundos confrontando com outro proprietário, 39,80m pelo lado direito confrontando com o lote 35; 38,40m do lado esquerdo confrontando com o lote 36-B; perfazendo uma área total de 234,60m².- PROPRIETÁRIA: ADELIA S OLIVEIRA CONSTRUÇÕES M.E, firma estabelecida à Travessa Juventina Conceição, 35 casa 01, Rocha, inscrita no CNPJ sob o nº 32.144.611/0001-08.- Registro anterior: R:01/Matrícula 62.444, Livro 02, em 06.05.2019, deste registro.- São Gonçalo 25 de outubro de 2019.-

Digitado por

Cátia Dias da Silva
Escritor
Mat. 94/04991

O Autorizado

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878



R:01 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 174.947, de 14.07.2020.- Por instrumento particular firmado em 06.07.2020, com força de escritura pública, que fica arquivado, **JUVENTINO DE OLIVEIRA SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/01/1982, gerente, portador(a) de Carteira de Identidade nº 202044327, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 12/02/2011 e do CPF 097.449.527-17, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em Av. A Lt, 75, Qd 02 Cs 1, City Areal em Itaboraí/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 240.000,00, adquiriu **ADELIA S OLIVEIRA CONSTRUÇÕES**, inscrita no CNPJ 32.144.611/0001-08, situada em Tv. Juventina Conceição, 35, C 01, Rocha em São Gonçalo/RJ, (BIB nº 0174920072229380, gerado em 22.07.2020), o imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 2415/2020, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 280.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 28 de julho de 2020.-

SELO: EDLZ1177USX

Digitado por

Cátia Dias da Silva
Escritor
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878



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/7JWBN-4HPSZ-AZAVK-8J58E>

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 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: w w w .4oficiosg.com.br

Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 62702 / CNM: 093401.2.0062702-12 / Recibo: 212624 / Data da Certidão: 11/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
62.702

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

R:02- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 174.947 de 14.07.2020.- Pelo mesmo instrumento acima, **JUVENTINO DE OLIVEIRA SOUZA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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\$ 125.824,18, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.019,60 (com encargos), Sistema de Amortização: PRICE, à taxa nominal de juros de 8,1858% a.a., correspondente a taxa efetiva de 8,5000% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 07.08.2020.- Reajuste 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, o devedor, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele devedor fiduciante 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 e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 280.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 28 de julho de 2020.-

SELO: EDLZH198GGM

Digitado por *Cátia Dias da Silva* Autorizado

Escritor
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

AV:03 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI - Prot. 174.947, de 14.07.2020.- Procede-se nesta data, a presente averbação da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, Integral, de nº 1.4444.1302642-9, Série 0720, emitida nesta cidade em 06.07.2020, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, antes qualificada, representativa do crédito garantido por alienação fiduciária objeto do registro R:02, acima, que tem como **JUVENTINO DE OLIVEIRA SOUZA**, já qualificado, e como **custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- Demais cláusulas e condições no mencionado instrumento, ora arquivado.- São Gonçalo, 28 de julho de 2020.- **SELO: EDLZH199KWN**.

Digitado por *Cátia Dias da Silva* Autorizado

Escritor
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escritor Autorizado
Mat. 94/00878

AV:04 - CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Prot. 191.920 de 17.06.2024.- Por instrumento particular firmado em 06.05.2024, com força de escritura pública, que fica arquivado, a Caixa Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da cédula de crédito imobiliário - CCI, objeto da AV:03, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 25 de junho de 2024.- **SELO: EETB23033XVL**.

Digitado por *Cátia Dias da Silva* Autorizado

Escritor
Mat. 94/04991
Continua na ficha 02

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7JWBN-4HPSZ-AZAVK-8J58E>

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: 62702 / CNM: 093401.2.0062702-12 / Recibo: 212624 / Data da Certidão: 11/06/2026.

REGISTRO GERAL

CNM **093401.2.0062702-12**

MATRÍCULA

62.702

FICHA

02

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

AV:05 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Prot. 191.920 de 17.06.2024.- Pelo mesmo instrumento acima, a Caixa Econômica Federal, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária, objeto do R:02, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 25 de junho de 2024.- **SELO: EETB23034BKF**

Digitado por Cândido Dias da Silva O Autorizado

Escriturante
Mat.: 94/04991

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

R:06 - COMPRA E VENDA- Prot. 191.920 de 17.06.2024.- Pelo mesmo instrumento acima, **LEANDRO FERREIRA RIBEIRO**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 18/03/1988, auxiliar de escritório e assemelhados, filho de: Claudia Maria da Silva Ferreira e Roberto Carlos Ribeiro da Silva, e-mail: cocaribeiro88@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 31.852.861-9, expedida por DETRAN/RJ em 23/06/2021 e do CPF 128.722.917-41, divorciado(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em R Fontes Melo, O, Cs 6, Porto do Rosa em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 310.000,00, adquiriu de Juventino de Oliveira Souza, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/01/1982, gerente, filho de: Zuleide Alves de Oliveira Souza e Jose Ureliano de Souza, e-mail: juventinosouza83@gmail.com, portador(a) de Carteira de Identidade nº 20.204.432-7, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 12/02/2011 e do CPF 097.449.527-17, solteiro(a), não convive em união estável, residente e domiciliado(a) em Av A, 0, LT75, QD 02, CS1, Areal em Itaboraí/RJ, consulta de indisponibilidade negativa de bens nº 0174924061709450 e 0174924061750447, em 17.06.2023.- O imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pela guia nº 3276/2024, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 310.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 25 de junho de 2024.- **SELO: EETB23035MLC**

Digitado por Cândido Dias da Silva O Autorizado

Escriturante
Mat.: 94/04991

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

R:07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Prot. 191.920 de 17.06.2024.- Pelo mesmo instrumento acima, o devedor fiduciante, **LEANDRO FERREIRA RIBEIRO**, já qualificado, 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\$ 217.000,00 para pagamento no prazo de 420 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.568,00, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 7,6600% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 7,9347% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.07.2024.- 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 15 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação.- Que em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante,

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/docs/7JWBN-4HPSZ-AZAVK-8J58E>

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 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: 62702 / CNM: 093401.2.0062702-12 / Recibo: 212624 / Data da Certidão: 11/06/2026.

REGISTRO GERAL

CNM 093401.2.0062702-12

MATRÍCULA

62.702

FICHA

02

VERSO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

transferem a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ele devedor 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\$ 325.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 25 de junho de 2024.- **SELO: EETB23036NEU**

Digitado por

Contador da Silva

Escrevente

Mat: 94/04991

Francisco José Monteiro

Substituto Legal

Mat: 94/00878

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 198.739 de 10.11.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 643470/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CESAV/BU, em 10.11.2025, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo - Registro de Titulos e Documento - Registro nº 241826, de 02.01.2026, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s), LEANDRO FERREIRA RIBEIRO, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:07 desta matrícula, restando, ainda ser a mesma notificada via EDITALICIA.- São Gonçalo, 12 de maio de 2026. **SELO: EFPCP 78168 IOA.** Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrevente, Mat, 94/24722. Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:09 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA** - Prot.198.739 de 10.11.2025.- Por requerimento da credora, acompanhado das publicações dos editais no Site "REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL", em 24.02.2026, 25.02.2026 e 26.02.2026 que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) LEANDRO FERREIRA RIBEIRO, já qualificados, 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, 12 de maio de 2026. **SELO:EFPCP 78169 QBL.** Digitado por Leticia Sant'Ana Monteiro - Escrevente, Mat, 94/24722. Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 201.270 de 27.05.2026.- Por requerimento firmado em 26.05.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao ministério da fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 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 nº 00.360.305/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº2383/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **LEANDRO FERREIRA RIBEIRO**, já qualificado(a)(s), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao

CONTINUA NA FOLHA 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7JWBN-4HPSZ-AZAVK-8J58E>

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 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: 62702 / CNM: 093401.2.0062702-12 / Recibo: 212624 / Data da Certidão: 11/06/2026.

REGISTRO GERAL MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM 093401.2.0062702-12

MATRÍCULA
62.702

FICHA
03

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

contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:07, 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\$ 334.028,19. BIB nº 0174926052741855 em 27.05.2026.- São Gonçalo, 10 de junho de 2026. **SELO: EFDJ98324KCP**. Digitado por Rose da Motta- Escrevente Mat. 94/17718. 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/7JWBN-4HPSZ-AZAVK-8J58E>