



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: 63625 / CNM: 093401.2.0063625-56 / Recibo: 206567 / Data da Certidão: 07/11/2025.

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, 07 de novembro 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 | 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 67886 SIY

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/N5M6Q-4VW8R-CBF44-CQZAY>



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: 63625 / CNM: 093401.2.0063625-56 / Recibo: 206567 / Data da Certidão: 07/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.625

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 111 APTº 405, zona urbana, 1º distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 516994-017, com a fração ideal de 24,35/420 avos e área equivalente de 72,58m².- **PAVIMENTO 1º - TÉRREO – Partes comuns** – área de uso comum coberta (garagem) do pavimento térreo medindo 11,80m confrontando com o lote 14, 19,00m confrontando com a área de ventilação das colunas 1, 5 e 6, 1,60m também confrontando com a área de ventilação das colunas 1, 5 e 6, 7,10m confrontando com o lote 15, 16,10m, em cinco segmentos de reta, confrontando com a área de uso comum descoberta, 7,10m confrontando com o lote 07, 1,60m confrontando com a área de ventilação das colunas 2, 3 e 4 e 19,00m também confrontando com a área de ventilação das colunas 2, 3 e 4; área de uso comum descoberta medindo 16,10m, em cinco segmentos de reta, confrontando com a área de uso comum coberta (garagem), 3,90m confrontando com o lote 15, 15,00m confrontando com a Rua Itabuna e 3,90m confrontando com o lote 07; área de uso comum descoberta medindo 1,60m confrontando com o lote 14, 19,00m confrontando com o lote 15, 1,60m confrontando com a área de uso comum coberta (garagem) e 19,00m também confrontando com a área de uso comum coberta (garagem); área de uso comum descoberta medindo 1,60m confrontando com o lote 14, 19,00m confrontando com a área de uso comum coberta (garagem), 1,60m também confrontando com a área de uso comum coberta (garagem) e 19,00m confrontando com o lote 07, e, escada de acesso aos pavimentos superiores, medindo 2,70m confrontando com a área de garagem do pavimento térreo, 3,00m confrontando com a área de garagem do pavimento térreo e 3,00m confrontando também com a área de garagem do pavimento térreo.- **PAVIMENTOS 2º, 3º E 4º (TIPO) – Partes comuns** – área de circulação medindo 1,20m confrontando com a escada de acesso aos pavimentos tipo, 14,75m, em três segmentos, sendo, 4,25m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 5, 9,45m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 6 e 1,05m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 1, 1,20m, em dois segmentos, sendo, 0,60m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 1 e 0,60m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 2, 14,75m, em três segmentos, sendo, 1,05m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 2, 9,45m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 3 e 4,25m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 4, escada de acesso aos pavimentos tipo medindo 3,90m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 4, 3,00m, em dois segmentos, sendo, 1,50m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 4 e 1,50m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 5, 3,90m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 5 e 3,00m, em três segmentos, sendo, 0,90m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 5, 1,20m confrontando com a circulação do pavimento tipo e 0,90m confrontando com os apartamentos tipo da coluna 4.- Cujo terreno designado como lote 16 da quadra 163, do loteamento denominado Bairro Trindade, no seu todo mede: 15,00m de frente, confrontando com a Rua Itabuna; 15,00m nos fundos, confrontando com o lote 14; por

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/N5M6Q-4VW8R-CBF44-CQZAY>



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: 63625 / CNM: 093401.2.0063625-56 / Recibo: 206567 / Data da Certidão: 07/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

63.625

FICHA

01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

30,00m do lado direito, confrontando com o lote 07, e pelo lado esquerdo 30,00m confrontando com o lote 15, com área de 450,00m².- **PROPRIETÁRIO: SÃO MIGUEL ARCANJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, CNPJ 32.295.225/0001-09, situada na Av. Presidente Kennedy, nº 735, sl. 1014, Estrela do Norte, São Gonçalo/RJ.- Registro Anterior: R:03/Matrícula 55.545, Livro 02, em 09.07.2020, deste registro.- São Gonçalo, 28 de setembro de 2020.-

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escrevente Autorizado
Mat. 94/00878

R:01 - COMPRA E VENDA - Prot. 177.919, de 22.04.2021.- Por instrumento particular firmado em 01.03.2021, com força de escritura pública, que fica arquivado, **JOLUCI ALVES VIEIRA**, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, pensionista, portadora da cédula de identidade RG 13225766-8-DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob nº 055.611.947-98, e-mail: jolucialves.vieira@gmail.com, residente e domiciliada em São Gonçalo/RJ, na Rua Júlio de Almeida, LT 10, Podo Novo, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 230.000,00, adquiriu de **SÃO MIGUEL ARCANJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI**, com sede em São Gonçalo/RJ, na Avenida Presidente Kennedy, nº 735, Sala 1014, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 32.295.225/0001-09, (BIB nºs 0174921050540647, gerado em 05.05.2021), o imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pela guia nº 1773/2021, valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 230.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 06 maio de 2021.-

SELO: EDSV86133SWI

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

R:02 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 177.919, de 22.04.2021.- Pelo mesmo instrumento acima, **JOLUCI ALVES VIEIRA**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, em garantia da dívida confessada no valor de R\$ 166.533,74, para pagamento no prazo total de 360 meses em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.364,47, calculadas pelo Sistema de Amortização - SAC, à taxa nominal de juros de 5,9150% a.a., correspondente a taxa efetiva de juros de 5,7604% a.a., com vencimento do primeiro encargo mensal em 09.05.2021.- Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias.- Valor da garantia fiduciária para efeito de venda em público leilão: R\$ 230.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 06 de maio de 2021.-

SELO: EDSV86134PBG

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N5M6Q-4VW8R-CBF44-CQZAY>



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: w w w .4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63625 / CNM: 093401.2.0063625-56 / Recibo: 206567 / Data da Certidão: 07/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.625

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:03 – AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - Procede a presente averbação de ofício, para que fique retificado o R:01, objeto desta matrícula, que o instrumento particular com força de escritura pública, foi firmado em 09.04.2021, ficando assim retificado dito registro.- São Gonçalo, 06 de maio de 2021.

Digitado por _____ O Oficial

Cátia Dias da Silva
Escritor
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escritor Substituto
Mat. 94/00879



AV: 04 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVA) – Prot. 194.198, de 18.11.2024 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ- 537556 - Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 537556/2025 – Caixa Economica Federal, em 13.11.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 238219 - Protocolo nº 289477, em 14.12.2024, e averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **JOLUCI ALVES VIEIRA**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:02, desta matrícula.- São Gonçalo, 10 de março de 2025. **SELO: EEWR 88992 FBA.-**

Eu, *Adriana Regina de Góes*, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adriana Regina de Góes
Escritor
Mat. 94.191.34

Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto
Matr. 94/0876

AV: 05 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA – Prot. 194.198, de 18.11.2024, Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-537556, por Edital Eletrônico das publicações em 28.01.2025, 29.01.2025 e 30.01.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **JOLUCI ALVES VIEIRA**, 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, 10 de março de 2025. **SELO: EEWR 88993 XFU.-**

Eu, *Adriana Regina de Góes*, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adriana Regina de Góes
Escritor
Mat. 94.191.34

Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto
Matr. 94/0876
4º Ofício de São Gonçalo

AV:06 - AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - Procede-se a presente averbação, com fulcro no artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, para que fique que fique retificado no AV:04(Resultado da Notificação de Devedor em Mora (Negativa), o **credor fiduciário** como sendo: **BANCO ITAÚ S.A., com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº. 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04.** São Gonçalo, 12 de março de 2025.

Eu, *Adriana Regina de Góes*, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Adriana Regina de Góes
Escritor
Mat. 94.191.34

Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto
Matr. 94/0876
4º Ofício de São Gonçalo

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/N5M6Q-4VW8R-CBF44-CQZAY>

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 63625 / CNM: 093401.2.0063625-56 / Recibo: 206567 / Data da Certidão: 07/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
63.625

FICHA
02

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:07 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 196.165 de 05.05.2025.- Por requerimento firmado em 02.05.2025, pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 6319/2022, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s), **JOLUCI ALVES VIEIRA**, já qualificado, 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 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 **ITAÚ UNIBANCO S/A**. Valor: R\$ 230.000,00. BIB nº 0174925050551537 de 05.05.2025. São Gonçalo, 15 de maio de 2025. **SELO: EEXJ29879MEXL**

Eu Thaúsa Silva Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Thaúsa Silva Souza
Escrevente
Matr. 94/24716
4º Ofício de São Gonçalo

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Matr. 94/00878

AV:08 - RESULTADO DO PÚBLICO LEILÃO - Prot. 197.393 de 04.08.2025.- Por documento particular firmado em 04.08.2025, que fica arquivado, averba-se o **resultado dos 1º e 2º públicos leilões, como sendo NEGATIVOS**, sem licitantes, ocorridos respectivamente, em 11.07.2025 e 25.07.2025, e da consequente quitação da dívida, referente ao imóvel objeto desta matrícula, em face a alienação fiduciária constante do R:02- São Gonçalo, 25 de agosto de 2025.- **SELO: EEZC36115BFO**. Digitado por Catia Dias da Silva, Escrevente-Mat. 94/04991 Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

AV:09 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 197.393 de 04.08.2025.- Pelo mesmo documento acima, o Itaú Unibanco S/A, 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 agosto de 2025. **SELO: EEZC36116RZQ**. Digitado por Catia Dias da Silva, Escrevente-Mat. 94/04991 Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-