



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: 64606 / CNM: 093401.2.0064606-23 / Recibo: 205042 / Data da Certidão: 16/09/2025.

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, 16 de setembro 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 | Pmcvm: 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

EEZP 36479 HCS

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/YC42G-8GTH8-3KLUW-SDRGX>



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: 64606 / CNM: 093401.2.0064606-23 / Recibo: 205042 / Data da Certidão: 16/09/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.606

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 Cabo Frio, nº 208, casa 01 aptº 201, em zona urbana, 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 827964-063, com a fração ideal de 41,68/360,00 avos com acesso exclusivo por uma área que mede 2,80m de frente para área de uso comum a todas as unidades que dá acesso a Rua Cabo Frio; 2,80m nos fundos confrontando com o lote, 13; 3,35m do lado direito confrontando com a fração do imóvel, 208 casa base e 3,35m do lado esquerdo confrontando com a fração do imóvel, 208 casa 01; Área de uso comum: A todas as unidades mede 0,90cm de frente para Rua Cabo Frio 7,55m nos fundos confrontando com as frações dos imóveis, 208 casas 01 e 02; 27,95m do lado direito em 03 alinhamentos o 1º com 17,40m e o 2º com 7,75m e o 3º com 2,80m confrontando-nos 1º e 2º alinhamento com a fração do imóvel, 208 casa base e no 3º alinhamento confrontando com área exclusiva do imóvel, 208 casa 01 aptº 201 e 21,30m em 03 alinhamentos o 1º com 18,35m o 2º com 1,10m e a 3º com 1,85m confrontando no 1º alinhamento com os lotes, 15, 16 e 17 nos 2º e 3º com escada exclusiva do imóvel, 208 casa 02 apto 201.- OBS: Sobre parte dos espaços aéreos do imóvel, 208 casas 01 apto 201 e do imóvel, 208 casa 02 aptos 201, tem 02 caixas d'água de mil litros que pertencem aos imóveis, 208 casas 01 e 02 cujo a manutenção será dada pelo proprietário do imóvel, 208 casa 01 apto 201.- Cujo terreno designado pelo lote 14 da quadra 104, do loteamento denominado "Bairro Trindade", no seu todo mede: 12,00 metros de frente, 12,00m de largura nos fundos, por 30,00m de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, com a área de 360,00m², confrontando-se na frente com a citada rua, nos fundos com o lote 19, pelo lado direito com o lote 13 e pelo lado esquerdo com os lotes 15, 16 e 17.- **PROPRIETÁRIOS:** CLÁUDIO LOURENÇO SALGADO, brasileiro, administrador de empresas, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com SABRINA PIRES SALGADO, em 24.04.04, CI nº 00081649410, de 24.03.11, do CNH/DETRAN e CPF 014.981.487-94 e **FERNANDO THURLER PIRES**, brasileiro, administrador de empresas, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com SANDRA MARA DOS SANTOS SOARES PIRES, em 15.07.78, CI nº 83.011.045-8, de 24.09.79, do IFP e CPF 413.414.907-00, residentes à Rua Prof. Adélia Martins, nº 50, nesta cidade.- **Registro Anterior:** R:04/Matrícula 41.025, Livro 2, em 28.11.2011, deste registro.- São Gonçalo, 30 de agosto de 2021.-

Eu Adriana Daffre de Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo
Escrevente
Mat. 94/880

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878

AV:01 - CPF- Prot. 181.881 de 24.03.2022.- Por cópia da CNH, instruída de requerimento que ficam arquivados, averba-se o CPF de SABRINA PIRES SALGADO, como sendo: nº **078.459.227-65**.- São Gonçalo, 06 de abril de 2022.- **SELO: EDUC06679SIM.**

Digitado por Cátia Dias da Silva O Autorizado
Continua no verso Escrevente
Mat. 94/04991

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

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/YC42G-8GTH8-3KLUW-SDRGX>

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 64606 / CNM: 093401.2.0064606-23 / Recibo: 205042 / Data da Certidão: 16/09/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64.606

FICHA

01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:02 - CPF- Prot. 181.881 de 24.03.2022.- Por cópia de CPF, instruída de requerimento que ficam arquivados, averba-se o CPF de SANDRA MARA DOS SANTOS SOARES PIRES, como sendo: nº **306.150.897-04**.- São Gonçalo, 06 de abril de 2022.

SELO: EDUC06680EWR.

Digitado por Gátia Dias da Silva O Autorizado

Escrevente
Mat: 94/04991

Rodrigo Marins Bossan
Escrevente Substituto
Matrícula 94/5845

R:03 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 186.004 de 06.03.2023.- Por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 17.02.2023, que fica arquivado, **ANTONIO MATHEUS FERREIRA LUCAS**, brasileiro, nascido em 29/07/2002, coordenador, filho de Martilania Ferreira Dantas e Antônio Ferreira Lucas, e-mail: sandrafranca2@gmail.com, portador de Carteira de Identidade nº 20089117861, expedida por SSID/CE em 09/09/2014 e do CPF 618.688.743- 03, solteiro, não convivente em união estável, residente e domiciliado na Rua Honorino Melo, 83, Casa, Nova Cidade em São Gonçalo/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 205.000,00, adquiriu de **CLAUDIO LOURENCO SALGADO**, brasileiro, nascido em 16/05/1970, administrador, filho de Maria Helena Lourenco Salgado e Sinval Faria Salgado, e-mail: claudiosalgado2013@gmail.com, portador de Carteira de Identidade nº 069647907, expedida por DETRAN/RJ em 24/01/2012 e do CPF 014.981.487-94, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **SABRINA PIRES SALGADO**, brasileira, nascida em 21/01/1980, do lar, filha de Sandra Mara dos Santos Soares Pires e Fernando Thurler Pires, e-mail: sabrinapires2009@gmail.com, portadora de CNH nº 00773193446, expedida por DETRAN/RJ em 13/02/2019 e do CPF 078.459.227-65, residentes e domiciliados na Rua Recife, 187, Trindade, São Gonçalo/RJ e **FERNANDO THURLER PIRES**, brasileiro, nascido em 18/07/1956, administrador, filho de Maurina Thurler Pires e Arlindo Pires, e-mail: thurlerf@gmail.com, portador de Carteira de Identidade nº 830110458, expedida por DETRAN/RJ em 03/07/2012 e do CPF 413.414.907-00, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **SANDRA MARA DOS SANTOS SOARES PIRES**, brasileira, nascida em 25/12/1953, do lar, filha de: Euridice dos Santos Soares e Fernando Soares, e-mail: sandramara@gmail.com, portadora de Carteira de Identidade nº 208537464, expedida por DETRAN/RJ em 27/11/2007 e do CPF 306.150.897-04, residentes e domiciliados na Rua Prof. Adelia Martins, 50, Mutondo em São Gonçalo/RJ, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 904/2023. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 205.000,00. BIB nº 0174923031502563, 0174923031536559, 0174923031552566, 01749230301507568, 0174923031556578, 0174923031539575, 0174923031500586, 0174923031521589, de 15.03.2023. São Gonçalo, 15 de março de 2023.

SELO: EEL152657OOL.

Eu Claudio Lourenco Salgado, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat: 94/48472

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YC42G-8GTH8-3KLUW-SDRGX>

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-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: 64606 / CNM: 093401.2.0064606-23 / Recibo: 205042 / Data da Certidão: 16/09/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

64.606

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 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Prot. 186.004 de 06.03.2023.- Por instrumento particular com força de escritura pública firmado em 17.02.2023, que fica arquivado, o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante, **ANTONIO MATHEUS FERREIRA LUCAS**, já qualificado(a)(s), deu(ram) 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\$ 164.000,00 para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.331,04, calculadas pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 8.6395% a.a., correspondente a taxa efetiva anual de 8.9900% a.a.- Vencimento do primeiro encargo mensal: 14.03.2023.- 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 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, a devedora fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a credora fiduciária, permanecendo ela devedora 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\$ 205.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 16 de março de 2023. **SELO: EELT52658OLS.**

Eu, Francisco José Monteiro, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente

Mat. 94/18472

Substituto Legal

Mat.: 94/00878

AV: 05 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVA)
Prot. 192.036, de 24.06.2024 - Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-493923- Por requerimento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 493923/2024 – Caixa Economica Federal, em 22.06.2024, acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 236473 - Protocolo nº 287706, em 27.09.2024, e averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as) devedor(es,a,as) fiduciante(s) **ANTONIO MATHEUS FERREIRA LUCAS**, referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:04, desta matrícula - São Gonçalo, 033 de abril de 2025.- **SELO: EEXJ 26934 ESS.-**

Eu, Francisco José Monteiro, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Escrevente

Mat. 94.191.34

Substituto Legal

Mat.: 94/00878

AV: 06- RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA – Prot. 192.036, de 24.06.2024, Protocolado OnLine: Sistema ARIRJ-493923, por Edital Eletrônico das publicações em 23.10.2024, 24.10.2024 e 25.10.2024, resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s) **ANTONIO MATHEUS FERREIRA LUCAS**, já qualificados, no contrato de financiamento

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/YC42G-8GTH8-3KLUW-SDRGX>

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-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: 64606 / CNM: 093401.2.0064606-23 / Recibo: 205042 / Data da Certidão: 16/09/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
64.606

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

com alienação fiduciária objeto do R:04, 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, 03 de abril de 2025.

SELO: EEXJ 26935 KBV.-

Eu, Adriana Aquino L. Gonçalves, digitei, e eu, autorizado subscrevo

Adriana Aquino L. Gonçalves
Escrevente
Mat. 94.191.34

Francisco José Monteiro
Substituto Legal
Mat.: 94/00878

AV: 07 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 197.346, de 30.07.2025.-
Protocolado OnLine: Plataforma ONR E-Intimação - Ofnº 493923/2024.-
Por requerimento firmado em 15.08.2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do devedor(as) fiduciante(s), **ANTONIO MATHEUS FERREIRA LUCAS**, já qualificado, para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:04, 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\$ 210.946,82.- O ITBI foi pago pela guia nº 2967/2025.-Valor base de cálculo R\$ 210.946,82.- BIB nº 01749.25.07.30.22.222 de 30.07.2025.- São Gonçalo, 09 de setembro de 2025.-**SELO: EEZP 36003 FXY.-** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves, Escrevente - Mat.94/19134.- Ato assinado eletronicamente por Francisco Jose Monteiro, Substituto Legal, matrícula nº: 94/00878.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YC42G-8GTH8-3KLUW-SDRGX>