



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44691 / CNM: 093393.2.0044691-20 / Recibo: 136034 / Data da Certidão: 19/08/2026.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **Matrícula nº 44691**, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.- Buscas dadas por Alexandre de Medeiros Serra. Rio de Janeiro, São Gonçalo, 19 de agosto de 2026.-

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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

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



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFEE 38248 MNN

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENNZE-3LBPE-Y3XUH-B9BUP>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44691 / CNM: 093393.2.0044691-20 / Recibo: 136034 / Data da Certidão: 19/08/2026.

REGISTRO GERAL

093393.2.0044691-20

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

44.691

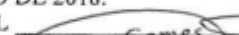
FICHA

01

IMÓVEL: RUA EURICO SALLES, Nº 205, ZONA URBANA, 4º DISTRITO DESTE MUNICÍPIO, INSCRITO NA PMSG SOB O Nº 21863000, COM A CORRESPONDENTE FRAÇÃO IDEAL 328,29/448,00 AVOS, A QUAL MEDE: 10,50MS DE FRENTE PARA A DITA RUA EURICO SALLES, 11,00MS DE FUNDOS, COM MANUEL DA SILVA, TENDO DE EXTENSÃO DA FRENTE AOS FUNDOS, DO LADO DIREITO 31,60MS, EM 04 ALINHAMENTOS O 1º COM 7,60MS, O 2º COM 6,50MS, O 3º COM 2,20MS E O 4º COM 15,30MS, CONFRONTANDO COM O IMÓVEL DE Nº 205 CASA 01, E DO LADO ESQUERDO 28,00MS, CONFRONTANDO COM O LOTE DE Nº 33, COM A AREA DE USO EXCLUSIVO DE 328,29MS². - **PROPRIETARIOS:** ALCIBIADES VIEIRA DA MATTA, BRASILEIRO, FUNCIONARIO PUBLICO, CASADO PELO REGIME DA SEPARAÇÃO LEGAL DE BENS, COM ASTROGILDA CORDEIRO NEVES DA MATTA, BRASILEIRA, DO LAR, PORTADORES DAS C.I. Nºs 801827775 E 069983880, EXPEDIDAS PELO IFP/RJ E DETRAN/RJ, EM 07/11/1991 E 11/12/2007, E INSCRITOS NOS CPF/MF SOB OS Nºs 247.144.617-53 E 092.685.577-89, RESIDENTES NA RUA EURICO SALLES, Nº 205, PORTO NOVO, NESTA CIDADE. - **REGISTRO ANTERIOR:** TRANSCRIÇÃO: 33.707, FLS. 107, Lº 3/AG, DESTE REGISTRO. - SÃO GONÇALO, 09 DE AGOSTO DE 2018.

EU  DIGITEI E EU O OFICIAL  SUBSCREVO.

R: 01 - INVENTÁRIO/ADJUDICAÇÃO - PROT. Nº 113.066, DE 25/05/2018 - POR ESCRITURA DE INVENTÁRIO E PARTILHA, DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO RIO DE JANEIRO/RJ, LIVRO 4606, FLS. 129, ATO: 045, DE 14/03/2012, DOS BENS DEIXADOS POR FALECIMENTO DE ALCIBIADES VIEIRA DA MATTA, CONFORME ÓBITO OCORRIDO EM 18/09/2007, A MEEIRA: ASTROGILDA CORDEIRO NEVES DA MATTA, BRASILEIRA, DO LAR, PORTADORA DA C.I. Nº 069983880, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 11/12/2007, E INSCRITA NO CPF/MF SOB O Nº 092.685.577-89, RESIDENTE NA RUA EURICO SALLES, Nº 205, PORTO NOVO, NESTA CIDADE, EM VIRTUDE DE INVENTÁRIO/ADJUDICAÇÃO, E PELO VALOR DE R\$ 60.000,00, HOUE DO ESPÓLIO DE ALCIBIADES VIEIRA DA MATTA (CPF/MF Nº 247.144.617-53), O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. NÃO FORAM ENCONTRADOS REGISTROS DE INDISPONIBILIDADE DE BENS CONFORME CONSULTA Nº 0174818071643115. SÃO GONÇALO, 09 DE AGOSTO DE 2018.

EU  DIGITEI E EU O OFICIAL  SUBSCREVO. -

SELO Nº ECRK82366-TKP

R: 02 - COMPRA E VENDA - PROT. 113.065 DE 25/05/2018 - POR ESCRITURA LAVRADA NO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO RIO DE JANEIRO/RJ, LIVRO 4606, FLS. 133, ATO: 047, DE 14/03/2012, VERA LUCIA VIEIRA E SILVA, BRASILEIRÁ, DIVORCIADA, DO LAR, PORTADORA DA C.I. DE Nº 026395301, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 29/04/2002, E INSCRITA NO CPF/MF SOB O Nº 274.070.477-15, RESIDENTE NA RUA EURICO SALLES, Nº 205, PORTO NOVO, NESTA CIDADE, POR COMPRA E PELO PREÇO DE R\$ 20.000,00, ADQUIRIU DE ASTROGILDA CORDEIRO NEVES DA MATTA, JÁ QUALIFICADA, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. - NÃO FORAM ENCONTRADOS REGISTROS DE INDISPONIBILIDADE DE BENS CONFORME CONSULTA Nº 0174818071611816. - SÃO GONÇALO, 09 DE AGOSTO DE 2018.

EU  DIGITEI E EU O OFICIAL  SUBSCREVO. -

SELO Nº ECRK82367-XQO

R: 03 - COMPRA E VENDA - PROT. 115.237 DE 09/11/2018 - POR ESCRITURA LAVRADA NO CARTÓRIO DO 9º RCPN E TABELIONATO DO RIO DE JANEIRO/RJ, LIVRO 84-E, FLS. 47/48, ATO: 16, DE 30/10/2018, JEANNINE DE SOUZA HAGNAUER, BRASILEIRA, SOLTEIRA, MAIOR, ADVOGADA, PORTADORA DA C.N.H. DE Nº 04932432104, EXPEDIDA PELO DETRAN/RJ, EM 16/02/2017, E INSCRITA NO CPF/MF SOB O Nº 142.080.307-71, RESIDENTE NA AVENIDA LUCIO COSTA, Nº 3500, AP. 1108,

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENNZE-3LBPE-Y3XUH-B9BUP>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44691 / CNM: 093393.2.0044691-20 / Recibo: 136034 / Data da Certidão: 19/08/2026.

REGISTRO GERAL

093393.2.0044691-20

NUMERO

44.691

FICHA

01Vº

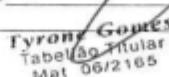
BLOCO 01, BARRA DA TIJUCA/RJ, POR COMPRA E PELO PREÇO DE R\$ 20.000,00, ADQUIRIU DE VERA LUCIA VIEIRA E SILVA, JÁ QUALIFICADA, O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA. - NÃO FORAM ENCONTRADOS REGISTROS DE INDISPONIBILIDADE DE BENS CONFORME CONSULTA Nº 0174818131151550 - SÃO GONÇALO, 13 DE DEZEMBRO DE 2018, E

EU,  DIGITEI E EU O OFICIAL

SUBSCREVO. -

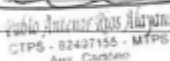
SELO Nº ECVR61022-OPD

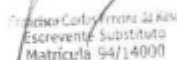

Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165


Tyrone Gomes
Tabelião Titular
Mat 06/2165

AV: 04 - CASAMENTO - Prot. 127.649 de 08.06.2022.- Por certidão do Cartório do 12º RCPN do Rio de Janeiro/RJ, Matrícula: 15774301552019200024232000673297, instruída de requerimento de 07.06.2022, que fica arquivado, averba-se, o CASAMENTO de JEANNINE DE SOUZA HAGNAUER com DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR, realizado pelo regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS em 02.10.2019. O cônjuge-mulher não mudou o nome. Registro feito no Livro B-24, Fl. 232, Termo 6732.- São Gonçalo, 20 de julho de 2022. SELO: EEEB32931-KTP.

Eu,  digitei, e eu, Autorizado subscrevo


Paulo Antonio dos Santos
CPTS - 82437155 - MTPS
Aux. Cartório


Francisco Carlos Ferreira da Silva
Escrevente Substituto
Matrícula 94/14000

R:05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prot. 127.064 de 28.03.2022.- Pelo instrumento particular, datado em 25.03.2022, com força de escritura pública, contrato nº 189110, que fica arquivado, AUTO CENTER SANTO EXPEDITO LTDA, sociedade empresarial com sede na Rua Guaranta, nº 517, SANTA CRUZ/RJ, CEP 23565-180, inscrita no CNPJ sob o nº 06.058.181/0001-93, "DEVEDORA"; DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR, brasileiro, empresário, casado(a) com JEANNINE DE SOUZA HAGNAUER, brasileira, empresaria, portadoras das CI nº 222076309, expedida pelo DETRAN/RJ e nº 049322432104, expedida pelo DETRAN/RJ, e CPF/MF nºs 135.473.117-48 e 142.080.307-71, residentes e domiciliados na Rua Miguel de Paiva, nº 00631, Santa Teresa/RJ, "GARANTIDOR", deram em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, à credora fiduciária RAIZEN S.A, sociedade empresarial com sede na Avenida Almirante Barroso, nº 81, 36º andar, Sala 32B109, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP 20031-004, inscrita no CNPJ sob o nº 33.453.598/0001-23. Contrato de confissão de dívida, firmado em 25/03/2022, no valor de R\$ 1.023.356,42, com vencimento da entrada em 28/03/2022 e da primeira parcela (total de 24) em 25/04/2022, e eventuais prorrogações, eventuais ou não: VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: O valor do(s) Imóvel(is), para fins do disposto no inciso VI do art. 24 da Lei nº 9.514/97, será de R\$ 437.000,00, conforme laudo de avaliação que constitui o Anexo I deste instrumento. Este valor deverá ser revisto hipótese da venda do(s) Imóvel(is) em leilão público, observando o critério de revisão previsto na Cláusula Oitava. A CREDORA poderá reavaliar o valor do(s) Imóvel(is) periodicamente, através de empresa especializada. Sendo apurado novo

CONTINUA NA FICHA 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENNZE-3LBPE-Y3XUH-B9BUP>

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

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44691 / CNM: 093393.2.0044691-20 / Recibo: 136034 / Data da Certidão: 19/08/2026.

093393.2.0044691-20

REGISTRO GERAL

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA

NÚMERO

44.691

FICHA

02

valor, as partes deverão aditar o presente instrumento, sendo assegurado à CREDORA o direito de requerer da DEVEDORA o complemento da garantia, caso o valor do(s) Imóvel(is) seja substancialmente reduzido ou seja inferior ao valor da dívida garantida: **VALOR DA DÍVIDA GARANTIDA:** Esta garantia é constituída para assegurar: (i) o pagamento parcial ou integral à CREDORA de quaisquer débitos, existentes ou futuros decorrentes ou não dos Contratos, inclusive seus acréscimos legais, convencionais e multas, observado o valor máximo da dívida a ser garantida de R\$ 437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais); (ii) a pagamento de quaisquer prejuízos, faltas, multas compensatórias e indenizações por perdas e danos provenientes de transações comerciais de qualquer espécie ou causa, atuais ou futuras, entre a DEVEDORA, suas filiais e/ou afiliadas, e a CREDORA; (iii) pagamento de dívidas e todos os encargos decorrentes de operações de financiamentos efetuadas pela DEVEDORA, suas filiais e/ou afiliadas, perante qualquer banco para aquisição de produtos comercializados pela CREDORA, e que a CREDORA venha, por qualquer título tornar-se sub-rogatória ou cessionária, independentemente de qualquer outra garantia já existente e específica a qualquer obrigação. O valor máximo da dívida garantida definido no item 3.1 será reajustado, anualmente, pela variação do IGP-M no período ou por outro índice que vier a substituí-lo. **PRAZO CONTRATUAL:** O presente instrumento vigorará pelo prazo de 30 (trinta) anos a partir da data de sua assinatura, permanecendo em pleno vigor até a quitação integral de quaisquer obrigações da DEVEDORA perante a CREDORA decorrentes dos Contratos descritos no item 1.1.1 da Cláusula Primeira do presente instrumento. - Demais cláusulas e condições no referido instrumento. - São Gonçalo, 20 de julho de 2022.- **SELO: EEFB32935-ENV.**

Eu, Pablo Antenor Rios Alayam, digitei, e eu, Autorizado subscrevo _____.

Pablo Antenor Rios Alayam
CTPS - 82497155 - MTP6
Aux. Cartório

Francisco Carlos Pereira da Silva
Escrivente Substituto
Matrícula: 94/14000

AV:06 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - Certifico e dou fé, para fazer constar nesta matrícula o número do **Código de Endereço Postal** - CEP do imóvel, como sendo: **24.435-630**, nos Termos do artigo 440, parágrafo único, do Provimento nº 195 do CNJ, de 03.06.2025.- Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGJRJ. - São Gonçalo, 12 de março de 2026.- Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. - - - - -

AV:07 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO (NEGATIVO)** - Prot. 140.169, de 26.02.2026.- Por requerimento da credora de 17.09.2024, acompanhado de **Certidão Negativa**, passada pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos/RJ, protocolada sob o nº **1029511** datadas de 02.10.2024; 03.10.2024; 08.10.2024 e 15.10.2024, e também dos **editais eletrônicos de notificação**, conforme publicação cadastrada no portal de editais: 750557,

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Sao Goncalo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Tyrone Gomes

TABELIAO OFICIAL

Rua Dr.Feliciano Sodre 138, Centro, Sao Goncalo / RJ

E-mail: contato@2oficiosg.com.br

Telefone: (21)97188-1744

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44691 / CNM: 093393.2.0044691-20 / Recibo: 136034 / Data da Certidão: 19/08/2026.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA ELETRÔNICA

CNM:093393.2.0044691-20

MATRÍCULA Nº

44.691

FICHA Nº

02-V

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA SÃO GONÇALO / RJ

publicado em 02.09.2025; 750558, publicado em 03.09.2025 e 750559, publicado em 04.09.2025, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVA** a notificação do(s) devedor(a/es) fiduciante(s): **AUTO CENTER SANTO EXPEDITO LTDA** (CNPJ nº 06.058.181/0001-93); **DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR** (CPF nº 135.473.117-48); **JEANNINE DE SOUZA HAGNAUER** (CPF nº 142.080.307-71), todos já qualificado(a/s), do contrato de financiamento com Alienação Fiduciária, objeto do **R:05**, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(a) mesmo(a) não compareceu 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 março de 2026.- **SELO: EFCE02386-COR.** Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

AV:08 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prot. 141.147, de 15.06.2026.- Por requerimento firmado em 10.06.2026, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 1831/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s): **AUTO CENTER SANTO EXPEDITO LTDA; DOUGLAS VIEIRA E SILVA JUNIOR** e **JEANNINE DE SOUZA HAGNAUER**, todos já qualificados, (BIB negativos n.º 01748.26.06.18.04.546; 01748.26.06.18.11.551 e 01748.26.06.18.17.555), 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:05**, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica nos termos do § 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**.- São Gonçalo, 04 de agosto de 2026.- **SELO: EFEE38356 . RZK-** Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. Ato assinado eletronicamente por Francisco Carlos Pereira da Rosa, Substituto, matrícula nº: 94/14000.-

AV:09 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO - Certifico e dou fé, que fica retificada na **AV:08** - Consolidação da Propriedade, desta matrícula, quanto a correta credora, onde se lê: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, leia-se corretamente: **RAIZEN S.A.**, (CNPJ nº 33.453.598/0001-23). Retificado nos Termos do Artigo 1.375, do Código de Normas CGRJ. - São Gonçalo, 12 de agosto de 2026. - Eu, Alexandre de Medeiros Serra, Escrevente, Matrícula: 94/20474, digitei. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ENNZE-3LBPE-Y3XUH-B9BUP>

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