



# Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

## CERTIDÃO

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

### Registro Geral

MATRÍCULA

40.353

FICHA

01



CNM: 090522.3.0040353-31

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
MUNICÍPIO DE MAGÉ

Registro de Imóveis - Cartório do 2º Ofício

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 19 da quadra "E" - planta E do loteamento denominado "PARQUE BONNEVILLE COUNTRY CLUB", zona urbana do 1º Distrito do Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro, que assim se descreve, e caracteriza, medindo: 20,00m de frente para a rua Bonneville, igual largura na linha dos fundos, na divisa com o lote 18; 45,00m de extensão de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com a rua Senhor do Bonfim e pelo lado esquerdo com o lote 20, com área total de 874,00m<sup>2</sup>. ADQUIRENTE: RAIMUNDO DE SOUZA ARAUJO, porteiro e sua mulher ANTONIA BONFIM DE ARAUJO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei n.º 6.515/77, portadores das carteiras de identidade n.ºs. 2.321.779 e 3.634.451 expedidas pelo IFP em 20/03/1968 e 17/09/74, inscritos no CPF sob os n.ºs. 047.603.107-97 e 817.379.047-72 respectivamente, residentes e domiciliados na rua Senhor do Bonfim, n.º 185, Parque Bonneville, Magé. REGISTRO ANTERIOR: Livro "3-AC", as fls. 75 sob o n.º 26.580 em 15/02/1974. O referido é verdade e dou fé. Magé, 29 de dezembro de 2008. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscreevo.

R - 1 - 40.353 - COMPRA E VENDA - Nos termos da escritura de compra e venda lavrada nas Notas do Cartório Hamilton Barros - 4º Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, no livro n.º 3147 as fls. 177 e ato 127 em 07/08/2008. ADQUIRENTE: SAMUEL GONÇALVES GESTEIRA, brasileiro, desquitado, serventário da justiça aposentado, portador da carteira de identidade n.º 1.389.739 expedida pelo IFP em 10/11/65, inscrito no CPF sob o n.º 039.183.947-00, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Ligia, n.º 419, apto. 201, Olaria. TRANSMITENTE: RAIMUNDO DE SOUZA ARAUJO E SUA MULHER ANTONIA BONFIM DE ARAUJO, acima qualificados. Inscrito na PMM sob o n.º 1.1.105757 (referente também a outro lote). PREÇO: R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), referente a este e a outro lote. ITBI Guia n.º 00.12.501, no valor de R\$ 290,94 (referente a este e a outro lote). EMOLUMENTOS: R\$ 163,11; LEI 3217/99: R\$ 32,62; MUTUA: R\$ 8,01; ACOTERJ: R\$ 0,14; FUNDPERJ: R\$ 8,15, FUNPERJ: R\$ 8,15. O referido é verdade e dou fé. Magé, 29 de dezembro de 2008. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscreevo.

(R) .1 ato  
RHG94272 QPC

AV - 2 - 40.353 - EDIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 10 de fevereiro de 2009, assinado por SAMUEL GONÇALVES GESTEIRA, acima qualificado, é averbado a construção de um prédio unifamiliar, localizado na Rua Senhor do Bonfim n.º 185. PAVIMENTO TERREO: composto de sala, três quartos, banheiro, cozinha, copa, um depósito, circulação e duas varandas em L, com a área construída de 204,60m<sup>2</sup> e o PAVIMENTO SUPERIOR: composto de um terraço com a área construída de 121,60m<sup>2</sup>, totalizando um total de área construída de 326,20m<sup>2</sup>, inscrito na PMM sob o n.º 1.1.105757, conforme Certidão de área construída expedida pela PMM sob o processo n.º 2734/2009, em 09/02/2009, e CND n.º 010872009-17026040, expedida em 10/02/2009, com validade até 09/08/2009. EMOLUMENTOS: R\$ 39,89; LEI 3217/99: R\$ 7,97, MUTUA: R\$ 8,55; ACOTERJ: R\$ 0,17; FUNDPERJ: R\$ 1,99; FUNPERJ: R\$ 1,99. O referido é verdade e dou fé. Magé, 20 de Fevereiro de 2009. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscreevo.

(R) .1 ato  
RHK56514 XJD

www.onf

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 05/12/2024 15:44 PROTOCOLO: S24120101961D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4c8a1c3c-ccd3-4d07-a0e0-52c59674ce5a

## Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

## CERTIDÃO

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

### Registro Geral

CNM: 090522.3.0040353-31

MATRÍCULA

FICHA

40.353

01v

**R - 3 - 40.353 - COMPRA E VENDA** - Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação com caráter de Escritura Pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, Contrato n.º 1.4444.0741054-9, datado de 31 de outubro de 2014, prenotado no livro 1-M sob n.º 74.255 em 14/11/2014, no qual figura como **ADQUIRENTE: PABLO VALLIM GREGORIO**, brasileiro, nascido em 12/12/1985, motorista de veículos de transporte de passageiros, portador da CNH n.º 03355746868, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/02/2012 e do CPF sob o n.º 112.233.437-07, solteiro, residente e domiciliado em R. Alfredo Ceschiatti, 50, Bl. 1, AP. 1103, Barra da Tijuca, em Rio de Janeiro/RJ. **TRANSMITENTE: SAMUEL GONÇALVES GESTEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido em 25/07/1938, funcionário público civil aposentado, portador da carteira de identidade n.º 1389739, expedida pela Secretaria de Segurança pública/RJ em 10/11/1965 e do CPF sob o n.º 039.183.947-00, separado judicialmente, residente e domiciliado em rua Senhor do Bonfim, n.º 185, loteamento Parque Bonneville Country Club, n.º 19 da quadra "E", Magé, Rio de Janeiro/RJ. **PREÇO: R\$ 240.000,00** (Duzentos e Quarenta Mil Reais), sendo R\$ 24.000,00, referente o valor dos recursos próprios; e R\$ 216.000,00, referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **ITBI: DAM n.º 001015/2014**, no valor de R\$ 1.605,78, sobre avaliação fiscal de R\$ 240.000,00. Consulta de informação de indisponibilidade de Bens, bem como escritura de nrs. 0159114111946957 e 0159114111904780, expedidas em 19/11/2014. **EMOLUMENTOS: R\$ 668,04; LEI 3217/99: R\$133,60; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; FUNDPERJ: R\$33,40; FUNPERJ: R\$33,40; FUNARPEN: R\$26,72; PMCMV: R\$12,82.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 19 de novembro de 2014. Eu, *[Assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, *[Assinatura]* Oficial do Registro Subscreevo.

Selo Eletrônico Numero: **EAPC55811 KNA**

**R - 4 - 40.353 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R-3 da presente matrícula, prenotado no livro 1-M sob n.º 74.255 em 14/11/2014, do qual figura como **CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei n.º 759 de 12/08/1969, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 / 4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **ALEXANDRE ROCHA PINHEIRO**, brasileiro, casado, economiário, domiciliado na Avenida das Américas 7907 lj. 101, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, portador da carteira de identidade n.º 06491562-2, expedida por DETRAN/RJ em 22/06/2009 e inscrito no CPF sob o n.º 013.667.117-93, conforme procuração lavrada nas Notas do 2º Ofício de Notas, e Protesto no livro 2964, fls. 084, e substabelecimento lavrado nas Notas do 22º Ofício de Notas, no livro 920, fls. 099/106, doravante denominada CAIXA. **DEVEDOR FIDUCIANTE: PABLO VALLIM GREGORIO**, acima qualificado. **VALOR DA DIVIDA:**

Continua na ficha 02

ONF

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

# Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

## CERTIDÃO

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

40.353

FICHA

02



CNM: 090522.3.0040353-31

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

**R\$ 216.000,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 420; TAXA ANUAL DE JUROS % (a.a): Nominal: 8.4175, Efetiva: 8.7500; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ENCARGO INICIAL: Prestação R\$ 2.029,43; PREMIOS E SEGUROS: R\$45,24, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$25,00; TOTAL: R\$ 2.099,67; VENCIMENTO NO PRIMEIRO ENCARGO:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 30/11/2014; **EPOCA DE RECALCULO DOS ENCARGOS MENSAL:** Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização e juros e dos Prêmios de Seguros, serão recalculados a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura do Contrato. O valor correspondente à taxa de administração, permanece inalterado; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais os **DEVEDOR / FIDUCIANTE** aliena à **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desde financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Ficando constituído a propriedade fiduciária em nome da CEF efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os **DEVEDORES/FIDUCIANTES** possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas aos **DEVEDORES / FIDUCIANTES** fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco o imóvel objeto deste contrato. A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, sendo exigido o pagamento imediato na sua totalidade, na forma estabelecida na Lei e no Contrato. Dispõe o Contrato sobre o Leilão público extrajudicial uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude de mora não purgada e transformada em inadimplente absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF e terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por Leilão Público extrajudicialmente o primeiro 30 dias contados da data do registro da Consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo ser ofertado pelo valor estabelecido de **R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais)**, deste contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. A Quitação da dívida no prazo de 30 dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CEF fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do **DEVEDOR / FIDUCIANTE**, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento. Os contratantes declaram terem ciência de todas as cláusulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato. **EMOLUMENTOS: R\$ 624,73; LEI 3217/99: R\$124,94; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; FUNDPERJ: R\$31,23; FUNPERJ: R\$31,23; FUNARPEN: R\$24,98; PMCMV: R\$12,49.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 19 de novembro de 2014. Eu, Escrivente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscreevo.

Selo Eletrônico Numero: **EAPC55812 ECJ**

Continua no verso

ONF

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 05/12/2024 15:44 PROTOCOLO: S24120101961D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4c8a1c3c-ccd3-4d07-a0e0-52c59674ce5a

## Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

## CERTIDÃO

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

40.353

FICHA

02

VERSO

CNM: 090522.3.0040353-31

**AV- 5 – 40.353 – CÉDULA DE CREDITO IMOBILIARIO** – Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de imóvel, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação com caráter de Escritura Publica, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, Contrato n.º 1.4444.0741054-9, datado de 31/10/2014, prenotado no livro 1-M sob n.º 74.254 em 14/11/2014, no qual figura como **CREADOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, acima qualificada, e como **DEVEDOR: PABLO VALLIM GREGORIO**, acima qualificado. **VALOR DO CREDITO: R\$ 216.000,00** (Duzentos e dezesseis Mil Reais), mediante as cláusulas e condições expressas nesta cédula; e demais cláusulas e condições constantes no instrumento. **EMOLUMENTOS: R\$ 437,94; LEI 3217/99: R\$87,58; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; FUNDEPERJ: R\$21,89; FUNPERJ: R\$21,89; FUNARPEN: R\$ 17,51; PMCMV: R\$8,59**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 19 de novembro de 2014. Eu, *[assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E eu, *[assinatura]* Oficial do Registro, o subscrevo.  
Selo Eletrônico Numero: **EAPC55813 ZRZ**

**Av-6-40.353-BAIXA DE ALENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Procede-se a presente averbação, nos termos da item B-4 e Letra “E” do Contrato de n.º 1.444.1653404-2 de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH com Utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, para fazer constar o **BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituído junto a Caixa Econômica Federal – CEF, CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04, contrato 1.4444.0741054-9, registrado sob o R-4 da presente matrícula, ficando o imóvel livre do ônus que o grava; tudo nos termos e de acordo com a item B-4 e Letra “E” do contrato supra mencionado, arquivado nestas notas. **PRENOTAÇÃO no Livro 1-R sob o n.º 81.614 em 17/11/2021**. **EMOLUMENTOS: R\$ 121,73; LEI 3217/99: R\$ 24,34; FUNDEPERJ: R\$ 6,08; FUNPERJ: R\$ 6,08; FUNARPEN: R\$ 4,86; PMCMV: R\$ 2,20; ISS: R\$ 2,43**. Eu, *[assinatura]* Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente Examinador, examinei e registrei o presente ato. E, eu, Leonardo da Silveira, Titular, subscrevo e assino. – O referido é verdade e dou fé. – Magé, 14 de Dezembro de 2021. **Selo Eletrônico Número EDWJ 45198 BEU.**

*[assinatura]*  
Leonardo da Silveira – Titular

Serventia 2º Ofício de Magé  
Leonardo da Silveira  
Tabellão  
Mat. 90/221

**R-7-40.353– COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: PABLO VALLIM GREGORIO**, já acima qualifica. **ADQUIRENTE: MARCIO DA SILVA MOREIRA**, brasileiro, nascido em 10/08/1979, filho de Delson José Moreira e de Marcia da Silva Moreira, administrador, portador da carteira nacional de habilitação CNH n.º 00244266630, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/03/2017, inscrito no CPF sob o n.º 083.926.007-54, solteiro, residente e domiciliado na Rua Jorge de Oliveira, n.º 91, Jardim Guanabara, Rio de Janeiro – RJ. **TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO:** Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia No SFH – Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de

ONF

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

**Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

**CERTIDÃO**

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

CNM: 090522.3.0040353-31

**Cartório do 2º Ofício de  
Magé – RJ**

40.353

03

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato n.º 1.4444.1653404-2, celebrado em 13 de outubro de 2021. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. **VALOR:** R\$ 825.000,00 (Oitocentos e vinte e cinco mil reais), sendo R\$ 167.504,88 (Cento e sessenta e sete mil, quinhentos e quatro reais e oitenta e oito centavos), referente a recursos próprios, e R\$ 657.495,12 (Seiscentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e noventa e cinco reais doze centavos) referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **ITBI:** O imposto de transmissão incidente foi devidamente recolhido através da Guia n.º 30366/2021 extraído do processo n.º 32792/2021 no valor de R\$ 6.703,01 (Seis mil, setecentos e três reais e um centavo). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R\$ 825.000,00 (Oitocentos e vinte e cinco mil reais), pago através do Banco Bradesco em 29/10/2021. Consulta de informação de indisponibilidade de bens n.º 0159121121422067; 0159121121438040; HASH e2db.0dfb.8f78.7b21.3995.1156.1f50.8162.07e3.91c2, expedida em 14/12/2021. Prenotado no Livro 1-R sob o n.º 81.614 em 17/11/2021. EMOLUMENTOS: R\$ 2.671,03; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 16,88; ISS: R\$ 17,28 Eu, Leonardo Moreira gomes Passarelli, Escrevente e examinadora, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Leonardo da Silveira, Titular, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Dezembro de 2021. Selo Eletrônico Número EDWJ 45199 YNW.

Leonardo da Silveira - Titular

Serventia 2º Ofício de Magé  
Leonardo da Silveira  
Tabelião  
Mat. 90/221

**R-8-40.353 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R.7 da presente matrícula, do qual figura como **CREatora / FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CAIXA**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por CASSIO DIAS PAIVA, brasileiro, economiário, casado, filho de Gecione Paiva e Marli Dias Paiva, portador da identidade CNH n.º 05270473401, expedido por Detran/RJ em 18/07/2018, inscrito no CPF sob o n.º 055.293.907-22, nos termos da procuração lavrada às folhas 13 do Livro 3431-P em 04/06/2020 no 2º tabelionato de Notas e Protesto de Brasília, Brasília - DF; substabelecimento lavrado às fls. 08/21, do Livro P44 em 17/11/2020 no Cartório do 26º Ofício de Notas, do Rio de Janeiro – RJ, doravante denominada CAIXA. - **DEVEDOR / FIDUCIANTE : MARCIO DA SILVA MOREIRA**, acima qualificado. **VALOR DA DIVIDA: R\$ 657.495,12; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses; TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 7.7208 / Efetiva: 8.000; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; ENQUADRAMENTO: SFH; ENCARGO MENSAL INICIAL: Prestação (a+j): R\$ 5.795,78; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00; PREMIOS DE SEGURO: R\$ 322,00; TOTAL: R\$ 6.142,78.**

www.onf

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 05/12/2024 15:44 PROTOCOLO: S24120101961D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4c8a1c3c-ccd3-4d07-a0e0-52c59674ce5a

**Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

**CERTIDÃO**

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

CNM: 090522.3.0040353-31

**REGISTRO GERAL**

40.353

03v

VERSO

financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira em 15/11/2021; **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** Composta pela parcela de Amortização, juros, Prêmios de Seguros e Tarifa de Administração de Contrato Mensal, com pagamentos até a data do vencimentos independentemente de aviso ou notificação e, se não existir o dia do vencimento nos meses subsequentes, a obrigação vencerá no último dia daqueles meses e, se for em dia não útil, o pagamento deverá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem acréscimo. - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Os Devedores alienam à Caixa, o imóvel objeto deste instrumento, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei 9.514/1997, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando os DEVEDORES possuidores diretos e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel, assegurado aos DEVEDORES adimplentes a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel. Os contratantes declaram terem ciência de todas as cláusulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato. Fica fazendo parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições do presente contrato, o qual fica arquivado nesta Serventia o qual fica uma cópia arquivada nesta serventia. **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 81.614 em 17/11/2021. EMOLUMENTOS: R\$ 2.671,03; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 16,88; ISS: R\$ 17,28.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Leonardo da Silveira, Titular, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Dezembro de 2021..... Selo Eletrônico Número EDWJ 45200 JXA.

Leonardo da Silveira - Titular

Serventia 2º Ofício de Magé  
Leonardo da Silveira  
Tabelião  
Mat. 90/221

**AV.09 - 40.353- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: DENOMINAÇÃO DO CONTRATO:-** Por Cédula de Crédito Imobiliário, nº 1.444.1653404-2 SÉRIE: 1021 - **CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já acima qualificada. - **DEVEDOR: MARCIO DA SILVA MOREIRA**, já acima qualificado. - **DATA E LOCAL DA EMISSÃO:** Rio de Janeiro - RJ, em 13 de outubro de 2021. - **VALOR DO CRÉDITO CONCEDIDO: R\$ 657.495,12; VALOR DA GARANTIA: R\$ 821.868,90. VALOR DA PRESTAÇÃO: R\$ 6.142,78; DATA DA LIBERAÇÃO: 13/10/2021; VENCIMENTO:** A presente Cédula vencerá a primeira em 15/11/2021. O prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite ora contratado é de 420 meses, com **TAXA DE JUROS ANUAL:** Nominal 7.7208% a.a; Efetiva 8.000% a.a- Fica fazendo parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições do presente contrato, o qual fica arquivado nesta Serventia. . **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 81.614 em 17/11/2021. EMOLUMENTOS: Isento conforme determinação do § 6º artigo 18 da Lei 10.931 de 02/08/2004.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Leonardo da Silveira, Titular, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Dezembro de 2021..... Selo Eletrônico Número EDWJ 45198 BEU.

Leonardo da Silveira - Titular

Serventia 2º Ofício de Magé  
Leonardo da Silveira  
Tabelião  
Mat. 90/221

ONF

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 05/12/2024 15:44 PROTOCOLO: S24120101961D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4c8a1c3c-ccd3-4d07-a0e0-52c59674ce5a

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

40.353

04

FRENTE

CNM

090522.3.0040353-31

Cartório do 2º Ofício de Magé - RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,  
PIABETÁ - RJ - CEP: 25.931-770

**AV.10 - 40.353- AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA:** - Procede-se a presente averbação, requerida pela Caixa Econômica Federal S/A, CNPJ 00.360.305/0001-04 para fazer constar que nos termos do artigo 26 § 4º da Lei 9514/97, após a não localização por meio da intimação foi publicado o edital nº 1266/2023 em 26/12/2023 no site dos <https://www.registrodeimoveis.org.br>, tudo na forma legal, o devedor fiduciante acima, não compareceu a esta serventia e nem apresentou prova de que já tenha quitado o débito junto a credora fiduciária. Portanto **não houve a efetuação da PURGAÇÃO DA MORA** referente à dívida objeto do Contrato de financiamento Imobiliário, acima mencionado da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-S sob o n.º 83196, datada de 06/06/2023, Selo Eletrônico n.º EEPV 89409 AGJ.** Magé, 31 de Janeiro de 2024. Eu, Leonardo M Gomes Passarelli, escrevente, efetuei o presente registro, subscrevo e assino. - O referido é verdade e dou fé. -

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente - Matr. 94/5522

Debora da Silva Marinho  
substituta - Matr. 94/5521

**AV.11 - 40.353 - AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA:** - Procede-se a presente averbação, requerida pela Caixa Econômica Federal, CNPJ 00.360.305/0001-04, para fazer constar que nos termos do artigo 26 § 4º da Lei 9514/97, após não recebimento da intimação foram publicados os editais nº 1405/2024, 1406/2024 e 1407/2024 no site dos <https://www.registrodeimoveis.org.br>, tudo na forma legal, o devedor fiduciante, Marcio da Silva Moreira, acima qualificado, não compareceu a esta serventia e nem apresentou prova de que já tenha quitado o débito junto a credora fiduciária. Portanto **não houve a efetuação da PURGAÇÃO DA MORA** referente à dívida objeto do Contrato de financiamento Imobiliário acima mencionado. Prenotado no Livro 1-U sob o n.º 84.351, datada de 30/04/2024. **Selo Eletrônico n.º EETM 20605 ATC.** Magé, 29 de agosto de 2024. Eu, Leonardo M Gomes Passarelli, escrevente, efetuei o presente registro, subscrevo e assino. - O referido é verdade e dou fé. -

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente - Matr. 94/5522

Leonardo da Silveira  
Tabelião - Matr. 90/2221

**AV.12- 40.353: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do requerimento devidamente formalizado efetuado pelo Credor Fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, já acima qualificado; procede-se a presente averbação para fazer constar que foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face dos devedor fiduciante **MARCIO DA SILVA MOREIRA, CPF:083.926.007-54**, acima qualificado; sem que houvesse purgação da mora, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credor fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FIDUCIÁRIA - CEF**, acima qualificada. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 852.023,42** (Oitocentos e cinquenta e dois mil, vinte e três reais e quarenta e dois centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº 212/2024, extraído do processo nº 6889/2024, no valor de R\$ 17.036,15 (Dezessete mil, trinta e seis reais e quinze centavos), junto à Caixa Econômica Federal em 105/04/2024, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor R\$ 851.807,72 (Oitocentos e cinquenta e um mil, oitocentos e sete reais e setenta e dois centavos). **Prenotado no Livro 1-U sob o n.º 85.207, em 07/11/2024.** - Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 28 de Novembro de 2024. - **Selo Eletrônico EEEV 58581 KDW**

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente - Matr. 94/5522

Debora da Silva Marinho  
Substituta do Tabelião - Matr. 94/5521

CONTINUA NO VERSO

ONJ

www.registradores.onj.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

**Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

**CERTIDÃO**

Livro: 3 / Matrícula: 40353 / CNM: 090522.3.0040353-31 / Recibo: 74252 / Data da Certidão: 05/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

40.353

04

VERSO

CNM

090522.2.0040353-15

**AV.13 – 40.353- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** - Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 1.488 da Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para o efeito de cancelar a Alienação Fiduciária em Garantia nº 1.4444.1653404 celebrado em 13/10/2021, registrada no R-8, que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-12 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-U sob o nº 85.207, em 07/11/2024.** - Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 28 de Novembro de 2024.-----

Selo Eletrônico EEVE/58582 BPR

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho  
Substituta do Tabelião – Matr. 94/5521

**AV-14-40.353-BAIXA DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA - CCI:** Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 1.488 da Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, dessa forma procede-se a presente averbação para fazer constar o **Cédula de Crédito Imobiliário – CCI**, nº 1.4444.1653404-2 Série 1021, devidamente averbada sob o AV-9, que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-12 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-U sob o nº 85.207, em 07/11/2024.** - Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 28 de Novembro de 2024.-----

Selo Eletrônico EEVE/58583 COS

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho  
Substituta do Tabelião – Matr. 94/5521

ONJ

www.registradores.onj.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 05/12/2024 15:44 PROTOCOLO: S24120101961D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onj.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 4c8a1c3c-ccd3-4d07-a0e0-52c59674ce5a