

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44475 / CNM: 090522.2.0044475-18 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

CNM: 090522.2.0044475-18

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

44.475

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

IMÓVEL: APARTAMENTO 404, do "RESIDENCIAL BELLA VISTA", localizado na Estrada da Cachoeira, nº. 71, edificado no lote de terreno nº. 01, oriundo do desdobro da Área 1, que por sua vez é oriunda do desmembramento da área B2-D, zona urbana do 6º Distrito de Magé, composto de sala, dois quartos, varanda, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, com área de 41,45m2, Área Útil Quadrada: 41,45m2; Vaga de Garagem: 01; Fração: 0,0412. PROPRIETARIO: MARCELO ANTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, portador do CNPJ 17.615.977/0001-16, estabelecida na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Desenhista Luiz Guimarães, nº 260, bloco 02 - apto. 801, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 42.407 em 14 de dezembro de 2014. O referido é verdade e dou fé. Magé, 25 de Agosto de 2015. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu Oficial do Registro Subcrevo.

R - 1 - 44.475 - COMPRA E VENDA - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo Com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, com caráter de Escritura Publica, na forma do §5 do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato nº. 855553453309, datado de 11/08/2015, Prenotado no livro 1-M sob o nº. 75.790 em 21/08/2015; no qual figura como ADQUIRENTE: THALES FERREIRA DE LIMA, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 22/07/1986, professor ensino de 1 e 2 grau, portador da CNH 05594755708, expedida por DETRAN/RJ em 20/05/2014 e do CPF 120.523.147-17, residente e domiciliado em Rua 12, LT 01 QD 24, PIABETA, em MAGE / RJ. TRANSMITENTE: MARCELO ANTON EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - EPP, portador do CNPJ 17.615.977/0001-16, estabelecida na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Rua Desenhista Luiz Guimarães, nº 260, bloco 02 - apto. 801, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, neste ato representada por seu sócio MARCELO ANTON, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 08565649-4, expedida pelo IFP em 25/01/1999, inscrito no CPF sob o nº 078.723.517-22, residente e domiciliado na Rua Aristides Portugal, nº57, Pau Grande, 6º Distrito de Magé-RJ. PREÇO: R\$128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais); sendo R\$11.909,00 (onze mil novecentos e nove reais) referente aos Recursos próprios; R\$13.691,00 (treze mil seiscentos e noventa e um) referente ao desconto concedido pelo FGTS; R\$00,00 (zero reais) referente ao saldo da conta vinculada de FGTS; e R\$102.400,00 (cento e dois mil e quatrocentos reais) referente ao financiamento concedido pela CAIXA. ITBI: nº. 802/2015, no valor de R\$1.372,55 sobre avaliação fiscal de R\$ 128.000,00. Consulta de informação de indisponibilidade de bens nº 0159115082546017, expedida em 25/08/2015. EMOLUMENTOS: RS653,92; LEI 3217/99: RS130,78; MUTUA: RS12,00; ACOTERJ: RS0,24; FUNDPERJ: RS32,96; FUNPERJ: RS32,96; FUNARPEN: RS26,15; PMCMV: RS13,07. O referido é verdade e dou fé. Magé, 25 de agosto de 2015. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subcrevo.

Selo Eletrônico Numero: **EAXW61944 KQJ**

CONTINUA NO VERSO

www.onf

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 17/12/2025 09:39 PROTOCOLO: S25120519510D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 006fe131-452a-4913-bc6c-f0e25172e3d1

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44475 / CNM: 090522.2.0044475-18 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

REGISTRO GERAL

CNM: 090522.2.0044475-18

MATRÍCULA

44.475

FICHA

01v

VERSO

R - 2 - 44.475 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R-1, **Prenotado sob o livro 1-M n.º 75.790 em 21/08/2015**, no qual figura como **CREDORES / FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei n.º 759/69, 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 **JULIANA ANDRADE BARROSO**, economiário, portadora da carteira de identidade n.º 202186128, expedida por DETRAN/RJ, em 20/09/2012, e do CPF n.º 095.862.927-42, conforme procuração lavrada às fls 178, do livro 3038, em 26/09/2013, no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado as fls. 80-80, do livro 142, em 16/10/2013, no 8º Ofício de NITERÓI / RJ, doravante denominada CAIXA. **DEVEDORES FIDUCIANTES: THALES FERREIRA DE LIMA**, acima qualificado. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 102.400,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 360; DE RENEGOCIAÇÃO: 0; TAXA ANUAL DE JUROS (%)aa: Nominal: 4,5000 / Efetiva: 4,5941; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TABELA PRICE; ENCARGO INICIAL: Prestação: R\$ 518,84; SEGURO: R\$ 10,58; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 00,00; TOTAL: R\$ 529,42; VENCIMENTO NO PRIMEIRO ENCARGO: As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, a partir do mês subsequente a contratação, com vencimento no mesmo dia de assinatura deste contrato; **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\$135.000,00 (cento e trinta 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****

Continua na ficha 02

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

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44475 / CNM: 090522.2.0044475-18 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

CNM: 090522.2.0044475-18

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

44.475

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

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 ter ciência de todas as cláusulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato. **EMOLUMENTOS: R\$618,06; LEI 3217/99: R\$ 123,61; MUTUA: R\$12,00; ACOTERJ: R\$ 0,24; FUNDPERJ: R\$30,90; FUNPERJ: R\$30,90; FUNARPEN: R\$24,72; PMCMV: R\$12,36.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 25 de Agosto de 2015. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscribo.

Selo Eletrônico Numero: **EAXW61945 BBM**

AV -03 - 44.475 -AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA: - Procede-se a presente averbação para fazer constar que nos termos do artigo 26 parágrafo 1º e 4º da Lei 9514/97, após devidamente intimado e publicado o edital na forma legal, o devedor fiduciante **THALES FERREIRA LIMA**, acima qualificada, não compareceu a esta serventia e nem apresentou prova de que já tenha quitado o debito junto a credora fiduciária. Portanto não houve a efetuação da **PURGAÇÃO DA MORA** referente à dívida objeto do Contrato de financiamento Imobiliário nº 8.5553453309-7, firmado em 11/08/2015, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-02, da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-X sob o nº. 85.985, datada de 13/05/2025.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscribo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 09 de Outubro de 2025. Selo Eletrônico **6FAB 67562 RMJ**

Leonardo M Gomes Passarelli

Substituto do Tabelião - Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho

Substituta do Tabelião - Matr. 94/5521

AV.04 - 44.475: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 18 de Novembro de 2025, 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 devedores fiduciante **THALES FERREIRA DE LIMA**, CPF: 120523147-17, acima qualificados, 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\$ 147.443,58** (Cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e três reais e cinquenta e oito centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº **549568/2025**, extraído do processo nº 23902/2025, no valor de R\$ 2.948,87 (Dois mil, novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e CONTINUA NO VERSO.

ONF

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 17/12/2025 09:39 PROTOCOLO: 525120519510D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 006fe131-452a-4913-bc6c-f0e25172e3d1

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 44475 / CNM: 090522.2.0044475-18 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

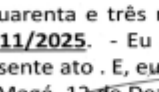
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
44.475

FICHA
02

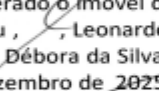
CNM: 090522.2.0044475-18

VERSO

sete centavos), junto à Caixa Econômica Federal – CEF, em 13/11/2025, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 147.443,60 (Cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e três reais e sessenta centavos). **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 86.955, em 19/11/2025.** - Eu, , Leonardo Moreire Gomes Passarelli, Substituto, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 12 de Dezembro de 2025. Selo Eletrônico EEZX 23144 MOP

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto do Tabelião-Matr. 94/5522

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

AV.05 – 44.475- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: - Procedeu-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 8.5555.3453309, registrada no R-2, da referida matrícula que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-04 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 86.955, em 19/11/2025.** - Eu, , Leonardo Moreire Gomes Passarelli, Substituto, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 12 de Dezembro de 2025. Selo Eletrônico EEZX DYW 80547 WYM

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto do Tabelião-Matr. 94/5522

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 17/12/2025 09:39 PROTOCOLO: 525120519510D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 006fe131-452a-4913-bc6c-f0e25172e3d1