

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telephone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 46857 / CNM: 090522.2.0046857-50 / Recibo: 76279 / Data da Certidão: 09/04/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **matrícula nº 46.857**. Certidão extraída nos termos do art.
19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando situação jurídica e todos os eventuais ônus reais, ações
reais, pessoais reipersecutórias e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários
ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Buscas dadas por
Simone da Cruz Cunha - Mat.94/11004. DOU FÉ. MAGÉ, 09 de abril de 2025. Eu Oficial subscrevo e
assinooXXX

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\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEWS 50176 PYR

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

juo.

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ces

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 09/04/2025 14:18 PROTOCOLO: S25040225414D

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Magé / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 46857 / CNM: 090522.2.0046857-50 / Recibo: 76279 / Data da Certidão: 09/04/2025.

REGISTRO GERAL

46.857

01

Cartório do 2º Ofício de Magé – RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

090522.2.0046857-50

IMÓVEL: - Imóvel residencial, designado pela unidade autônoma - Casa 12, com 51,00 metros quadrados de construção, com direito a uma área livre de uso exclusivo medindo 61,50 metros quadrados, com área privativa total de 112,50 m2, área livre de uso comum: 28,12m2; assim distribuída: Pavimento Térreo composto de sala, dois quartos, cozinha, banheiro e varanda, com a fração ideal de 7,14% do respectivo terreno em que esta edificada, designado como lote 1-A2 da Quadra "QQ" do Loteamento denominado "Bairro Bonga", zona urbana do 6º Distrito de Magé/RJ, que assim se descreve e caracteriza: medindo 17,50 metros de frente para a Rua Maria Ferreira; 17,50 metros na linha dos fundos para rua Bernardina dos Santos; 90 metros de extensão por ambos, confrontando pelo lado direito com o lote 1A-3 e pelo lado esquerdo com o lote 1A-3; e do lado esquerdo com o lote 1 A-1, perfazendo uma área total de 1575,00 m2. **UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DA UNIDADE:** frente para a Rua Maria Ferreira; fundos com parte da unidade casa 10; lado direito confrontando com parte do lote 1-A3; lado esquerdo com a unidade casa 11, inscrito na PMM sob o nº. 653982. **PROPRIETÁRIA:** SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA, Sociedade Empresaria Limitada, com atividade de obras de acabamento da construção e obras de alvenaria, inscrita no CNPJ sob o nº 28.353.531/0001-87, situada a Estrada do Camarão nº. 282, lote 36-B, Quadra "81" Jardim da Paz, Guia de Pacobaíba, Magé - RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrículas nº. 46.621, datada de 26 de maio de 2021. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente Examinador, efetuei a presente averbação; Eu Leonardo da Silveira, Subscrevo e Assino. Magé, 21 de Dezembro de 2021.

Leonardo da Silveira – Tabelião

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

R-1-46.857- COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA, já acima qualifica, neste ato representada pelo sócio Petter Albert de Lima Chapetta, brasileiro, nascido em 31/01/1972, empresário, filho de Alberto da Silva Chapetta e de Vera Maria de Lima Chapetta, portador da carteira de identidade nº 08.241.016-8, expedido pela Secretária da Casa Civil/RJ em 30/08/2012, e inscrito no CPF sob o nº 001.005.807-93, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Oitenta e Dois, s/nº, casa 01, Quadra 247, Lote 1, Ipiranga, Guia de Pacobaíba, Magé – RJ, VERA MARIA DE LIMA CHAPETTA, brasileira, nascida em 12/07/1975, filha de Augusto Francisco de Lima e de Maria de Lourdes Saldanha Lima, empresária, portadora da carteira de identidade nº 03996965-4, expedida pelo DETRAN/RJ em 05/05/1994, inscrita no CPF sob o nº 439.993.607-04, viúva, residente e domiciliada na Estrada do Camarão, nº 282, Jardim da Paz, Magé - RJ. **ADQUIRENTE:** LUCAS GABRIEL VALIM VALENTE, brasileiro, nascido em 20/09/1997, filho de Hamilton Jarbas Valente e de Luzinete Silva Valim, supervisor de logística, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06540730909, expedido pelo DETRAN/RJ em 18/01/2017, inscrito no CPF sob o nº 156.830.947-39, solteiro, residente e domiciliado na Rua Leda, nº 230, casa, Piabetá, Vila de Inhomirim, Magé – RJ. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do

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: 46857 / CNM: 090522.2.0046857-50 / Recibo: 76279 / Data da Certidão: 09/04/2025.

REGISTRO GERAL

46.857

01v

VERSO

090522.2.0046857-50

Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Casa Verde e Amarela com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato n.º 8.4444.2656572-0, celebrado em 09 de fevereiro 2022. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. **VALOR:** R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais), sendo R\$ 42.995,26 (Quarenta e dois mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte e seis centavos), referente a recursos próprios, R\$ 1.267,00 (Um mil, duzentos e sessenta e sete reais), referente ao desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, R\$ 160.437,74 (Cento e sessenta mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos) referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **ITBI:** O imposto de transmissão incidente foi devidamente recolhido através da Guia de controle n.º 96/2022 extraído do processo n.º 4029/2022 no valor de R\$ 1.865,81 (Um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R\$ 210.000,00 (Duzentos e dez mil reais), pago em 11/02/2022. Consulta de informação de indisponibilidade de bens n.º 0159122022253374; HASH f6a.36b7.41cf.1da9.0fb8.7f29.0baf.f6a9.7b06.5956. expedida em 22/02/2022. Prenotado no Livro 1-R sob o n.º 81.781 em 16/02/2022. **EMOLUMENTOS:** R\$ 1.025,25; **FETJ:** R\$ 0,00; **FUNDPERJ:** R\$ 0,00; **FUNPERJ:** R\$ 0,00; **FUNARPEN:** R\$ 0,00; **PMCMV:** R\$ 20,06; **ISS:** R\$ 20,50. 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, 22 de fevereiro de 2022. **Selo Eletrônico EEAA 40780 WEN.**

Leonardo da Silveira – Titular

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

R-2-46.857- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R.1 da presente matrícula, do qual figura como **CREDORA / 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 **BIANCA LOPES MENEZES**, brasileira, divorciada, nascida em 27/12/1987, economiária, portador da identidade n.º 217588631, expedido por DETRAN/RJ em 05/04/2004, inscrito no CPF sob o n.º 119.670.477-58, nos termos da procuração lavrada às folhas 129 do Livro 3375-P em 03/05/2019 no 2º tabelionato de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal; substabelecimento lavrado às fls. 052 do Livro 3383-P em 21/06/2019 no Cartório 2º tabelionato de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal, e substabelecimento lavrado às fls. 55 do Livro 3994 em 09/09/2019, no Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro– RJ, doravante denominada **CAIXA**. - **DEVEDOR / FIDUCIANTE :** **LUCAS GABRIEL VALIM VALENTE**, acima qualificado. **VALOR DA DIVIDA:** R\$ 160.437,74; **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 230.000,00 **PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses; **TAXA ANUAL DE JUROS (%)**: Nominal: 6.5000 / Efetiva: 6.6971; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE; **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR; **ENQUADRAMENTO:** SFH; **ENCARGO MENSAL INICIAL:** Prestação (a+j): R\$ 1.014,07; **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:** R\$ 25,00; **PREMIOS DE SEGURO:** R\$ 30,02; **TOTAL:** R\$ 1.069,09. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO:** As

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: 46857 / CNM: 090522.2.0046857-50 / Recibo: 76279 / Data da Certidão: 09/04/2025.

REGISTRO GERAL

46.857

02

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

090522.2.0046857-50

amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira em 11/03/2022; **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 81.781 em 16/02/2022. **EMOLUMENTOS:** R\$ 1.025,25; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 20,06; ISS: R\$ 20,50. 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, 22 de fevereiro de 2022. Selo Eletrônico EEAA 40781 WVF.

Leonardo da Silveira - Titular

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

AV.03 – 46.857- AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA: – Procede-se a presente averbação, requerida pela Caixa Economica 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 localização por meio da intimação pessoal, tudo na forma legal, o devedor fiduciante acima qualificado, não compareceu a esta serventia e nem apresentaram 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, acima mencionado da presente matrícula. Prenotado no Livro 1-T sob o nº. 83.909, datada de 20/12/2023. Selo Eletrônico nº EEPV 89921 NCC. Magé, 29 de fevereiro 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 do Tabelião - Matr. 94/5521

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: 46857 / CNM: 090522.2.0046857-50 / Recibo: 76279 / Data da Certidão: 09/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.857

CNM

090522.2.0046857-50

FRENTE

Cartório do 2º Ofício de Magé - RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ - RJ - CEP: 25.931-770

AV.4 -46.857 - 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 nsº 1427/2024, 1428/2024 e 1429/2024 no site dos <https://www.registrodeimoveis.org.br>, tudo na forma legal, o devedor fiduciante, Lucas Gabriel Valim Valente, 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 nº. 84.546, datada de 20/06/2024. Selo Eletrônico nº EETL 23612 FRD. Magé, 20 de setembro 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

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

AV.05 - 46.857: 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 do devedor fiduciante **LUCAS GABRIEL VALIM VALENTE, CPF: 156.830.947-39**, 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\$ 239.025,77** (Duzentos e trinta e nove mil, vinte e cinco reais e setenta e sete centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº 991/2024, extraído do processo nº 29741/2024, no valor de R\$ 4.780,52 (Quatro mil, setecentos e oitenta reais e cinquenta e dois centavos), junto à Caixa Econômica Federal 20/12/2024, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 239.025,77 (Duzentos e trinta e nove mil, vinte e cinco reais e setenta e sete centavos). **Prenotado no Livro 1-V sob o nº 85.532, em 22/01/2025.** - 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, 24 de Janeiro de 2025. Selo Eletrônico EEVY 45845 ETI

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

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

AV.06 - 46.857- 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 8.4444.2656572-0, registrada no R-2, que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-05 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-V sob o nº 85.532, em 22/01/2025.** - 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, 24 de Janeiro de 2025. Selo Eletrônico EEVY 45845 ETI

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

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

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec