



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: 46368 / CNM: 090522.2.0046368-62 / Recibo: 80517 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.368

01

090522.2.0046368-62

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

Imóvel designado de casa 04 nº. 553, área de uso privativo coberta: 121,06m2, **área de uso privativo descoberta:** 5,05m2, **área privativa total por fração** 110,00m2, **área de uso comum coberta:** 22,41m2, **área de uso comum descoberta:** 127,13m2, **total:** 275,65m2, **Fração Ideal:** 0,34245, do respectivo terreno em que esta edificado, constituído de Lote de Terreno nº 12 oriundo do Desmembramento de uma área de 45.025,00m2, medindo 10,42m de de frente para Rua Magé, igual largura na linha dos fundos em divisa com o lote 01, 60,00m de extensão por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 11 e pelo lado esquerdo com o lote 13, perfazendo a área superficial de 625,20m2. **PROPRIETARIO: REINALDO HENRIQUE DA COSTA**, brasileiro, solteiro, metalúrgico, portador da carteira de identidade nº. 20.981.523, expedida pela SSP/SP, em 20 de maio de 1986, inscrito no CPF sob o nº. 105.991.868-44, residente e domiciliado na Rua Magé nº. 553, em Piabetá – Magé – RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 38.114 data de 19 de Dezembro de 2014. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei o presente registro subscrevo e assino. - O referido é verdade e dou fé. Magé 25 de Maio de 2020.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli

Av.01 – 46.368 – QUALIFICAÇÃO: - Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datada em 02/07/2020, assinado por REINALDO HENRIQUE DA COSTA, para fazer constar a carteira de identidade de **REINALDO HENRIQUE DA COSTA**, como sendo inscrito sob o n.º 332752690, expedida pelo DETRAN/RJ em 10/08/2017, nos termos e de acordo com a cópia documentação que fica arquivado nesta Serventia. – **Prenotado no Livro 1-P sob o nº 80.222 em 03/07/2020. EMOLUMENTOS: R\$ 116,80; LEI 3217/99: R\$ 23,38; FUNDPERJ: R\$ 5,84; FUNPERJ: R\$ 5,84; FUNARPEN: R\$ 4,67; PMCMV: R\$ 2,11; ISS: R\$ 2,33.** Eu, , Arthur Singulani Carneiro, escrevente, efetuei a presente averbação. O referido é verdade e dou fé. Magé, 06 de Julho de 2020. - Selo Eletrônico: EDIX 87289 FGM

Arthur Singulani Carneiro – Escrevente

R.02 – 46.368 – COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: REINALDO HENRIQUE DA COSTA, anteriormente qualificado. **ADQUIRENTE: PATRICIA CORREIA DA OLIVEIRA**, brasileira, solteira, nascida em 05/04/1970, farmacêutica, portadora da Carteira nacional de habilitação nº 00561971474, expedida pelo DNT/DETRAN/RJ em 17/07/2019 e CPF 023.647.327-19, residente e domiciliada na Rua Eduardina Miranda Teles, nº 160, Piabetá, Magé/RJ. **TITULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TITULO:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH. – Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de Escritura Pública, na forma do §5, artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato nº **1.444.1297712-8**, datado de 24/06/2020. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. **VALOR:** R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais), sendo R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais); R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais), referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **ITBI:** O imposto de transmissão incidente foi devidamente recolhido através do processo nº 0308/2020 no valor de R\$ 5.318,32 (cinco mil, trezentos e dezoito reais e trinta e dois centavos). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais). **Consulta de informação de indisponibilidade de bens nº 01591.20.07.06.58.218; HASH 20f1.2192.e0b1.d40a.56fe.f102.d945.7d17.6e45.b473 expedida em 06/07/2020. Prenotado no Livro 1-P, sob o nº 80.217 em 30/06/2020. EMOLUMENTOS: R\$ 890,84; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 17,43; ISS: R\$ 17,81.** O referido ***CONTINUA NA FICHA 01V***

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: 46368 / CNM: 090522.2.0046368-62 / Recibo: 80517 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO GERAL**46.368****01****VERSO**

090522.2.0046368-62

é verdade e dou fé. Magé, 06 de julho de 2020. Eu, Arthur Singulani Carneiro, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato. Selo Eletrônico: EDIX 87290 BQR

Arthur Singulani Carneiro - Escrevente

Cartório 2º Ofício de Magé - RJ
Arthur Singulani Carneiro
Escrevente

R.03 – 46.368 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o nº R.2 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 nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por ALEXANDRE DA CUNHA PAIS, brasileiro, casado, economista, portador da carteira nacional de identidade nº 00176567219, expedida pelo IFP/RJ em 21/07/2010 e do CPF sob o nº 011.390.177-13, nos termos da procuração lavrada às folhas 149 do Livro 3235-P em 14/12/2016 no 2º tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado as fls. 016 do Livro 148 em 13/01/2017 no 8º Ofício de Niterói, doravante denominada CAIXA. **DEVEDOR / FIDUCIANTE: PATRICIA CORREIA DE OLIVEIRA**, anteriormente qualificada. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 450.000,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 36 meses; TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 4.8411 / Efetiva: 4.9500; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ENCARGO INICIAL: Prestação R\$ 2.993,59; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$25,00; PREMIOS DE SEGURO: R\$ 248,40; TOTAL: R\$ 3.266,99. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira em 23/07/2020; **EPOCA DE RECALCULO DOS ENCARGOS MENSAL:** As parcelas de Amortização são recalculadas Anualmente, na data correspondente a do vencimento do encargo mensal e as de Juros mensalmente, com base no saldo devedor atualizado; **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 o 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 observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por Leilão Público extrajudicialmente nos primeiros 30 dias contados da data do registro da Consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo **ser ofertado pelo valor estabelecido de R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)**; deste contrato, mais as benfeitorias, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. Os contratantes declaram ter ciência de todas as cláusulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato, o qual fica uma cópia arquivada nesta serventia. **Prenotado no Livro 1-P, sob o nº 80.217 em 30/06/2020. EMOLUMENTOS: R\$ 890,84; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN:**

CONTINUA NA FICHA 02

.onr

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: 46368 / CNM: 090522.2.0046368-62 / Recibo: 80517 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.368

02

090522.2.0046368-62

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 17,43; ISS: R\$ 17,81. O referido é verdade e dou fé. Magé, 06 de julho de 2020. Eu,  Arthur Singulani Carneiro, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato.-----
-----**Selo Eletrônico: EDIX 87291 PYL**

Arthur Singulani Carneiro - Escrevente

Cartório 2º Ofício de Magé - RJ
Arthur Singulani Carneiro
Escrevente

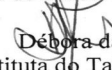
Av.04 – 46.368:- Cedula de Credito Imobiliário: DENOMINAÇÃO DO CONTRATO:- Por Cédula de Crédito Imobiliário, nº 1.4444.1297712-8 série 0620 – **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, 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 sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante designada simplesmente CAIXA, concede o crédito objeto desta Cédula de Crédito imobiliário por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios 2593. – **DEVEDOR: PATRICIA CORREIA DE OLIVEIRA**, anteriormente qualificada – **DATA E LOCAL DA EMISSÃO:** Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, em 24 de junho de 2020. – **VALOR DO CRÉDITO CONCEDIDO:** R\$ 450.000,00; **VALOR LIQUIDO:** R\$ 450.000,00. **VALOR DA PRESTAÇÃO:** R\$ 3.338,81; **DATA DA LIBERAÇÃO:** 24/06/2020; **VENCIMENTO:** A presente Cédula vencerá a primeira em 23/07/2020. O prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite ora contratado é de 360 meses, com **TAXA DE JUROS ANUAL:** Nominal 4.8411%; Efetiva 4.9500% - 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-P, sob o nº 80.217. EMOLUMENTOS: R\$ 577,41; FETJ: R\$ 115,48; FUNDPERJ: R\$ 28,87; FUNPERJ: R\$ 28,87; FUNARPEN: R\$ 28,87; PMCMV: R\$ 23,09; ISS: R\$ 11,30.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 06 de julho de 2020. Eu,  Arthur Singulani Carneiro, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato.-----
-----**Selo Eletrônico: EDIX 87292 DGV**

Arthur Singulani Carneiro - Escrevente

Cartório 2º Ofício de Magé - RJ
Arthur Singulani Carneiro
Escrevente

AV –05 – 46.368 –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, a devedora fiduciante **PATRICIA CORREIA DE OLIVEIRA**, 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 144441297712-8, firmado em 24/06/2020, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-03, da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-V sob o nº. 85.387, datada de 09/12/2024.** 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, 04 de agosto de 2025.-----
-----**Selo Eletrônico EEE 97518 RHS**

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522


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

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: 46368 / CNM: 090522.2.0046368-62 / Recibo: 80517 / Data da Certidão: 28/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.368

02

CNM

090522.2.0046368-62

VERSO

AV.06 – 46.368: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 29 de Setembro 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 da devedora fiduciante **PATRICIA CORREIA DE OLIVEIRA, CPF: 023.647.327-19**, acima qualificada, 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\$ 548.128,42 (Quinhentos e quarenta e oito mil, cento e vinte e oito 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 **549334/2025**, extraído do processo nº 18837/2025, no valor de R\$ 10.962,57 (Dez mil, novecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e sete centavos), junto à Caixa Econômica Federal em 18/09/2025, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 548.128,42 (Quinhentos e quarenta e oito mil, cento e vinte e oito reais e quarenta e dois centavos). **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 86.676, em 08/10/2025.** - Eu, , Leonardo Moreira 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, 30 de Outubro de 2025.-----**Selo Eletrônico EFAB 68122 OJR**

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto-Matr. 94/5522Débora da Silva Marinho
Substituta-Matr. 94/5521

AV.07 – 46.368- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA CÉDULA DE CREDITO IMOBILIÁRIO – 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, para o efeito de cancelar a Alienação Fiduciária em Garantia nº 1.4444.1297712-8, registrada no R-3, e da Cédula de Credito Imobiliário – CCI, nº 1.4444.1297712-8 Série 0620, devidamente averbada sob o AV-4 da referida matrícula que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-06 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 86.676, em 08/10/2025.** - Eu, , Leonardo Moreira 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, 30 de Outubro de 2025.-----**Selo Eletrônico EFAB 68123 KLJ**

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto-Matr. 94/5522Débora da Silva Marinho
Substituta-Matr. 94/5521

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec