

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: 43368 / CNM: 090522.2.0043368-41 / Recibo: 76538 / Data da Certidão: 28/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.368

FICHA
01



090522.2.0043368-41

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

IMÓVEL: Casa 33, oriundo do fracionamento do lote 06 do Conjunto Habitacional Anchieta, zona urbana do 1º Distrito de Magé RJ, que assim se descreve casa residencial situada na rua Diron Torres Paiva, nº. 33; Bairro BNH, Centro – Magé, composta, de dois pavimentos, dividida por sala, dois quartos, copa/cozinha, banheiro social e varanda, com a área, construída cada uma de 69,70m2, com a área inscrita na PMM sob o nº. 148054: **Área Livre:** 55,15m2; **Participação no Condomínio:** 90,00m2; **Fração Ideal:** 50.00/100%, com 5,00m de frente para Rua Diron Torres Paiva, igual largura na linha dos fundos limitando-se com Alexandre Paulo de Oliveira Soares; 18,00m pelo lado direito e 18,00m pelo lado esquerdo com a Área total 90,00m2. **PROPRIETÁRIO:** **JESSE VIEIRA BARCELLOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 19/04/1973, construtor, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Ocinea Ferreira de Siqueira Barcellos, portador da carteira de identidade RG nº.00129126977, expedida pelo CNH/RJ, em 28/01/2009 e do CPF 028.304.437-30, residente e domiciliado na rua Diron Torres Paiva nº. 194, Lote 08, Quadra “B” – BNH – Magé - RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº. **4.607**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Janeiro de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu Oficial de Registro Subscrevo.

R-1 – 43.368 – COMPRA E VENDA – Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Quitado, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Credito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da habitação – SFH, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do DEVEDOR (ES) FIDUCIANTE (S) com caráter de Escritura Publica, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, Contrato nº. 1.4444.0495334-7, datado de 07 de Janeiro de 2014, **prenotado no livro 1-M sob nº. 72.718, em 13/01/2014**, no qual figura como **ADQUIRENTE: JOÃO PAULO RIBEIRO CAMPOS**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 30/01/2004, odontologo, portador da carteira de identidade RG nº.10399339, expedida pelo SSP/MG, em 13/04/2004 e do CPF 012.171.796-82, solteiro, residente e domiciliada em Rua Manoel Monteiro da Rosa, 197, apto.04, Fleixeiras, em Magé - RJ. **TRANSMITENTE: JESSE VIEIRA BARCELLOS**, acima qualificado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **OCINEA FERREIRA DE SIQUEIRA BARCELLOS**, brasileira, nascida em 22/05/1970, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 04007357421, expedida por CNH/RJ em 25/02/2011 e do CPF 037.903.587-11, residentes e domiciliados em Rua Diron Torres Paiva nº. 194, lote 8, Quadra “B” BNH – Magé - RJ. **PREÇO: R\$ 130.000,00** (Cento e Trinta Mil Reais), sendo R\$ 13.000,00, referente ao valor dos recursos próprios e R\$ 117.000,00, referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **ITBI: DAM nº.000018/2014**, no valor de R\$ 890,78, sobre avaliação fiscal de R\$130.000,00. **EMOLUMENTOS: R\$ 623,86; LEI 3217/99: R\$124,77; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; FUNDPERJ: R\$31,19; FUNPERJ: R\$31,19; FUNARPEN: R\$24,95; PMCMV: R\$12,47**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de janeiro de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu Oficial do Registro Subscrevo.

(R).1 ato
RUZ47838 AFM

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 28/04/2025 16:52 PROTOCOLO: S25040714398D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6478a5df-49fd-454b-aac6-c6f8d45e49c9

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: 43368 / CNM: 090522.2.0043368-41 / Recibo: 76538 / Data da Certidão: 28/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.368

FICHA
01v

VERSO

090522.2.0043368-41

R- 2- 43.368 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R-1 da presente matrícula, **prenotado no livro 1-L sob n.º 72.718 em 13/01/2014**, 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, alterado pelo Decreto Lei n.º 1.259 de 19/02/1973, 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 **GUSTAVO ROCHA PORTO**, economiário, portador da carteira de identidade RG 02836088404, expedida por CNH/RJ e do CPF 081.364.797-55, conforme procuração lavrada às folhas 173 do livro 2878, em 02/06/2011; no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado as fls. 87-95, do livro 181 em 01/08/2011 no 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, doravante designada CEF. **DEVEDOR FIDUCIANTE: JOÃO PAULO RIBEIRO CAMPOS**, acima qualificado. **VALOR DA DÍVIDA: R\$117.000,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 420; DE RENEGOCIAÇÃO: 0; TAXA ANUAL DE JUROS (%):** Nominal: 8,5101, Efetiva: 8,8500; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ENCARGO INICIAL:** Prestação R\$ 1.108,30; **PREMIOS DE SEGUROS: R\$31,11, TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$25,00; TOTAL: R\$ 1.164,41; VENCIMENTO NO PRIMEIRO ENCARGO:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 07/02/2014; **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

www.onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 28/04/2025 16:52 PROTOCOLO: S25040714398D

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: 43368 / CNM: 090522.2.0043368-41 / Recibo: 76538 / Data da Certidão: 28/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.368

FICHA
02



090522.2.0043368-41

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

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\$ 132.000,00**, 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\$ 580,55; LEI 3217/99: R\$116,11; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; FUNDPERJ: R\$29,02; FUNPERJ: R\$29,02; FUNARPEN: R\$23,22; PMCMV: R\$11,61.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Janeiro de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscrevo

(R).1 ato
RUZ47859 NAI

AV-3 - 43.368 - CÉDULA DE CREDITO IMOBILIARIO - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Quitado, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Credito com recursos do SBPE no âmbito do Sistema Financeiro da habitação - SFH, com utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS com caráter de Escritura Publica, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, Contrato n.º 1.4444.04995334-7, datado de 07 de janeiro de 2014, **prenotado no livro 1-M sob n.º. 72.719 em 13/01/2014**, do qual figura como **CREADOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima qualificados, e como **DEVEDORA: JOÃO PAULO RIBEIRO CAMPOS**, acima qualificada. **VALOR DO CREDITO: R\$ 117.000,00** (Cento e Dezesete Mil Reais), mediante as cláusulas e condições expressas nesta cédula; e demais cláusulas e condições constantes no instrumento. **EMOLUMENTOS: R\$ 404,47; LEI 3217/99: R\$80,89; MUTUA: R\$ 11,27; ACOTERJ: R\$ 0,22; FUNDPERJ: R\$20,22; FUNPERJ: R\$20,22; FUNARPEN: R\$ 16,17, PMCMV: R\$7,92.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Janeiro de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E eu, Oficial do Registro, o subscrevo

(R).1 ato
RUZ47860 NJL

AV.4 - 43.368- 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.registroidoimoveis.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 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-S sob o n.º. 83516, datada de 14/09/2023, Selo Eletrônico nº EEPV 89410 IQM.** 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

Deborah da Silva Marinho
Substituta - Matr. 94/5521

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 28/04/2025 16:52 PROTOCOLO: S25040714398D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 6478a5df-49fd-454b-aac6-c6f8d45e49c9

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: 43368 / CNM: 090522.2.0043368-41 / Recibo: 76538 / Data da Certidão: 28/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43.368

FICHA

02

VERSO

CNM: 090522.2.0043368-41

AV.5 - 43.368 - 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 foram publicados os editais nº 1439/2024 em 03/09/2024, 1440/2024 em 04/09/2024 e 1441/2024 em 05/09/2023 no site dos <https://www.registroidmoveis.org.br>, tudo na forma legal, o devedor fiduciante Joao Paulo Ribeiro Campos, acima qualificado, 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, acima mencionado da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-U sob o nº. 84.536, datada de 24/06/2024, Selo Eletrônico nº EEUY 44430 CJL**, Magé, 17 de Outubro 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.06 - 43.368: 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 **JOÃO PAULO RIBEIRO CAMPOS, CPF: 012.171.796-82**, 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\$132.000,00** (Cento e trinta e dois mil reais). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através do DAM nº1018053428, extraído do processo nº 30893/2024, no valor de R\$ 2640,00 (Dois mil seiscentos e quarenta reais), junto à Banco Inter, processado pelo Imó Unibanco S.A em 11/03/2025, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 132000,00 (Cento e trinta e dois mil reais). **Prenotado no Livro 1-V sob o nº 85.678, em 24/02/2025.** - 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, 17 de Abril de 2025.----- **Selo Eletrônico EEWS 50456 QMW**

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

AV.07 - 43.368- 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 1.4444.0495334-7, 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-06 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 85.678, em 24/02/2025.** - 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, 17 de Abril de 2025.----- **Selo Eletrônico EEWS 50457 NIK**

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

ONF

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 28/04/2025 16:52 PROTOCOLO: S25040714398D