



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: 43503 / CNM: 090522.2.0043503-24 / Recibo: 83542 / Data da Certidão: 15/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.503

FICHA
01



090522.2.0043503-24

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

IMÓVEL: Casa "F", situada na Rua Fleixal Gama nº. 342; Lote 16 da Quadra "F" do Loteamento denominado Vila Inez - Barbuda - Magé, zona urbana do 1º Distrito de Magé RJ, que assim se descreve composta de alicerce de pedras, paredes de tijolos, teto de laje, piso de cerâmica, dois quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, tendo cada uma a área construída de 65,45m², com a área inscrita na PMM sob o nº. 149125; **Área De Uso Privativo Coberta:** 65,45m²; **Área de uso privativo descoberta:** 11,85m²; **Área Livre:** 77,30m²; **Fração Ideal:** 0,214722%. **PROPRIETÁRIO:** CLAUDIO MARCATTO CARDOSO, brasileiro, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 27/09/2010, na vigência da Lei nº 6.515/77, com a senhora VIRGINIA FERREIRA DE ALMEIDA, empresário, portador da carteira de identidade nº 00266565300, expedida pelo CNT/CNH/DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 006.504.257-31, residente e domiciliado na Rua Papa Pio XII, nº 964, Figueira, nesta cidade de Magé, Estado do Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº. 14.741, datada de 05 de Dezembro de 2014. O referido é verdade e dou fé. Magé, 15 de Maio de 2014. Eu, _____, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, cu _____ Oficial de Registro Subscrevo.

R-1 - 43.503 - COMPRA E VENDA - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de unidade Isolada e Mutuo com Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida com Utilização do FGTS do (s) Devedor (ES) com caráter de Escritura Publica, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, Contrato nº. 8.4444.0617266-9, datado de 30 de abril de 2014, **prenotado no livro 1-M sob nº. 73.213 em 15/05/2014**, no qual figura como **ADQUIRENTE:** LUCILENE MANSANO BELTRAO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 22/07/1986, secretária estenografo, datilografo, recepcionista, telefonista, portadora da CNH nº. 05853612077, expedida por Orgão de Transito/RJ em 16/08/2013, e do CPF 111.508.067-96, casado (a) no regime da comunhão parcial de bens, vingencia da Lei 6.515/77, e seu conjugue **RODRIGO DA CONCEIÇÃO BARBOSA**, brasileiro, nascido em 22/07/1980, motorista de veiculos de transporte de passageiros, portador da CNH nº. 01052426823, expedida por Orgão de Transito/RJ em 26/07/2012, e do CPF sob o nº. 091.305.817-37, residentes e domiciliados em Rua Periandro Jose de Moura, C1, Centro - Magé -RJ. **TRANSMITENTE:** CLAUDIO MARCATTO CARDOSO, brasileiro, nascido em 21/09/1970, proprietário de Microempresa, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00266565300, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 006.504.257-31, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 27/09/2010, na vigência da Lei nº 6.515/77, com a senhora **VIRGINIA FERREIRA DE ALMEIDA**, brasileira, nascida em 12/02/1968, proprietária de microempresa, portadora da carteira de identidade RG nº. 00348047908, expedida por DETRAN/RJ, em 29/10/2012e do CPF sob o nº. 023.538.867-01, residentes e domiciliados em Rua Papa Pio XII, 964, Sobrado, Centro -Magé - RJ. **PREÇO:** R\$ 120.000,00 (Cento e Vinte Mil Reais), sendo R\$ 9.579,34, referente o valor dos recursos próprios; R\$ 4.553,66 referente aos recursos da conta vinculada do FGTS dos Comprador (cs); R\$ 9.867,00 referente aos recursos concedidos pelo fundos de Garantia do Tempo de Serviço na Forma de Desconto e R\$ 96.000,00, referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **ITBI:** DAM nº. 000392/2014, no valor de R\$ 1.005,78, sobre avaliação fiscal de R\$ 120.000,00. **EMOLUMENTOS:** R\$ 630,86; **LEI 3217/99:** R\$126,17; **MUTUA:** R\$ 10,65; **ACOTERJ:** R\$

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, Magé / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 43503 / CNM: 090522.2.0043503-24 / Recibo: 83542 / Data da Certidão: 15/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.503

FICHA
01v

VERSO

090522.2.0043503-24

0.21; FUNDPERJ: R\$31,54; FUNPERJ: R\$31,54; FUNARPEN: R\$25,23; PMCMV: R\$12,61. O referido é verdade e dou fé, Magé, 15 de Maio de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subcrevo. Selo Eletrônico EACH86540PFO

R- 2- 43.503 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R-1 da presente matrícula, prenotado no livro 1-M sob n.º 73.213 em 15/05/2014, 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 **ALEXANDRE DA CUNHA PAIS**, doravante designada CEF. **DEVEDORA FIDUCIANTE: LUCILENE MANSANO BELTRAO E SEU CONJUGE RODRIGO DA CONCEIÇÃO BARBOSA**, acima qualificado. **VALOR DA DÍVIDA: R\$96.000,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 360; DE RENEGOCIAÇÃO: 0; TAXA ANUAL DE JUROS (%):** Nominal: 4,5000, Efetiva: 4,5939; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE; ENCARGO INICIAL:** Prestação R\$ 486,41; **FGHB: R\$ 10,15; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$0,00; TOTAL: R\$ 496,56; VENCIMENTO NO PRIMEIRO ENCARGO:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 30/05/2014; **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/FIDUCIANTE**s possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas aos **DEVEDORES / FIDUCIANTE**s 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

ONR

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

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: 43503 / CNM: 090522.2.0043503-24 / Recibo: 83542 / Data da Certidão: 15/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.503

FICHA
02V



090522.2.0043503-24

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

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\$ 120.000,00**, 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\$ 590,23; LEI 3217/99: R\$118,04; MUTUA: R\$ 10,65; ACOTERJ: R\$ 0,21; FUNDPERJ: R\$29,61; FUNPERJ: R\$29,51; FUNARPEN: R\$23,60; PMCMV: R\$11,80.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 15 de Maio de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subcrevo. **Selo Eletrônico EACH86541XAD.**

PRENOTAÇÃO – Notificação Lei 9.514/97, a requerimento do Agente Fiduciário (CEF), endereçado ao devedor fiduciante (**LUCILENE MANSANO BELTRÃO**), através de Diligência, na forma do § 4º do art. 26 da referida Lei, foi **prenotado no livro 1-N, sob o nº 78.454 em 19/01/2018**. O referido é verdade e dou fé. O Oficial,

CERTIFICO: Que a notificação NÃO foi cumprida devido ao devedor fiduciante não ter sido localizado em nenhum dos endereços informados, sito: Rua Fleixal Gama, 342, Lt 16, barbuda, Magé, RJ, diligência efetuada em 11/04/2018 as 10:52 hrs; Rua Periandro Jose de Moura, casa 01, Centro, Magé, RJ, diligência efetuada em 11/04/2018 as 11:20 hrs; e Rua Luiz Galdino, nº 168, barbuda, Magé, RJ, diligência efetuada em 11/04/2018 as 10,27 hrs, em ambos os endereços não havia ninguém no imóvel. O Oficial,

Cartório 2º Ofício de Magé - RJ
Lúcia Patrícia Cardia Martins
Mat.: 9419621
Escrevente

onr

Certidão emitida pelo SREI
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, Magé / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 43503 / CNM: 090522.2.0043503-24 / Recibo: 83542 / Data da Certidão: 15/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43.503

FICHA

02v

VERSO

090522.2.0043503-24

AV- 3 – 43.503 - AVERBAÇÃO DE INTIMAÇÃO: Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97, para fazer constar o resultado da diligência de notificação pessoal requerida através de requerimento pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, referente à dívida objeto do contrato de financiamento com garantia fiduciária nº 844440617266-9, firmado em 30/04/2014, registrado no R-2 desta matrícula, tendo como garantia o imóvel acima descrito. Que a notificação foi realizada com êxito dos devedores LUCIENE MANSANO BELTRÃO, acima qualificado e RODRIGO DA CONCEIÇÃO BARBOSA, acima qualificado, No endereço Rua Fleixal Gama, nº 342, lote 16, quadra F, Barbuda, Magé – RJ – CEP: 25.900.826, compareci no dia 08/09/2020 as 9:00 horas, ninguém atendeu e a vizinha que não quis se identificar informou que ninguém mora na casa há anos. No endereço Rua Perilandro José de Moura, casa 1, centro, Magé - CEP: 25.900-480, compareci no dia 08/09/2020 às 8:30 horas, o imóvel não foi localizado pelo número. No endereço Rua Luiz Galdino, nº 168, Barbuda, Magé/RJ. CEP: 25.900-000, compareci no dia 08/09/2020 às 9:30 horas, o Mariano Beltrão atendeu e se identificou como irmão da Luciene e me informou que o imóvel foi vendido a um Chinês, e me declarou ainda que a Luciana e o Rodrigo estão separados, e pedi para me retornar sempre na parte da tarde, compareci no dia 10/09/2020 às 16:40, Luciene foi notificada. Prenotado no Livro 1-P sob o nº. 80.338, datada de 19/08/2020. EMOLUMENTOS: R\$ 397,98; LEI 3217/99: R\$ 79,59; FUNDPERJ: R\$ 79,59; FUNPERJ: R\$ 19,89; FUNARPEN: R\$ 19,89; PMCMV: R\$ 6,99; ISS: R\$ 7,95. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente, efetuei o presente registro, subscrevo e assino. - O referido é verdade e dou fé. - Magé, 24 de setembro de 2020. *Leonardo Moreira Gomes Passarelli*
Leonardo Moreira Gomes Passarelli
43.503 - 02v
09/09/2020
Selo Eletrônico Número EDMD 81966KUD.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli – Escrevente

AV.4 – 43.503- 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 localização parcial, por meio da intimação foram publicados os editais nºs 1389/2024 em 25/06/2024, 1390/2024 em 26/06/2024 e 1391/2024 em 27/06/2024 no site dos <https://www.registrodeimoveis.org.br>, tudo na forma legal, os devedores fiduciários, acima qualificados, não compareceram a esta serventia e nem apresentaram prova de que já tenham 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-U sob o nº. 84.440, datada de 24/05/2024. Selo Eletrônico nº EETM 20085 NTT. Magé, 08 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

Debora 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

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: 43503 / CNM: 090522.2.0043503-24 / Recibo: 83542 / Data da Certidão: 15/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43.503

CNM

090522.2.0043503-24

FRENTE

Cartório do 2º Ofício de Magé - RJ

RUA SÃO FIDÉLIS, N.º 237,

PIABETÁ - RJ - CEP: 25.931-770

AV -05 - 43.503-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 **LUCILENE MANSANO BELTRAO**, CPF nº 111.508.067-96; e **RODRIGO CONCEIÇÃO BARBOSA**, CPF nº 091.305.817-37, acima qualificados, não compareceram 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 nº 8.4444.0617266-9, firmado em 30/04/2014, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-02, da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº. 86.602, datada de 16/09/2025.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 05 de março de 2026. Selo Eletrônico EFBL 75836 LPL

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

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

AV.06 - 43.503: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 28 de Maio de 2026, 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 **LUCILENE MANSANO BELTRÃO**, CPF: 111.508.067-96, e **RODRIGO DA CONCEIÇÃO BARBOSA**, CPF: 091.305.817-37, já cima 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\$ 134.461,48** (Cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e um reais e quarenta e oito centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº **311/2026**, extraído do processo nº 10212/2026, no valor de R\$ 2.689,23 (Dois mil, seiscentos e oitenta e nove reais e vinte e três centavos), junto à Caixa Econômica Federal - CEF, em 26/05/2026, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 134.461,48 (Cento e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e um reais e quarenta e oito centavos). **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº 87.656, em 01/06/2026.** - Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de Junho de 2026. Selo Eletrônico EFCZ 55633 FLZ.

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

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

AV.07 - 43.503- 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 **8.4444.0617266** 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-06 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no CONTINUA NO VERSO**

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: 43503 / CNM: 090522.2.0043503-24 / Recibo: 83542 / Data da Certidão: 15/06/2026.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

43.503

03

CNM

090522.2.0043503-24

VERSO

Livro 1-Z sob o nº 87.656, em 01/06/2026. - Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de Junho de 2026.- **Selo Eletrônico EFCZ 55634 CNM.**

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