

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: 47247 / CNM: 090522.2.0047247-44 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

47.247

01

FRENTE

Cartório do 2º Ofício de Magé - RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ - RJ - CEP: 25.931-770

CNM: 090522.2.0047247-44

IMÓVEL - Imóvel residencial, designado pela unidade autônoma Casa 17-A, com área a ser construída de 52,72 metros quadrados, com direito a uma área livre de uso exclusivo medindo 36,81 metros quadrados, totalizando uma área privativa total de 89,53 metros quadrados; área de uso comum de 26,00 metros quadrados, composta de 2 (dois) quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; localizada na Rua 14, do Bairro Maurimarcia, Vila Inhomirim, Mage/RJ, com a fração ideal de 4,44 % (quatro vírgula quarenta e quatro por cento) do respectivo terreno em que esta edificada, constituído do Lote de terreno nº 41 da quadra 11 do BAIRRO MAURIMARCIA, zona urbana do 6º Distrito deste Município de Magé, medindo 20,00m de frente para a Rua 14; igual largura na linha dos fundos, divisa com o lote 40, por 130,00m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, dividindo pelo lado direito com o lote 43 e pelo esquerdo com o lote 39, com a área total de 2.600,00 metros quadrados. **PROPRIETÁRIA: PC2 ENGENHARIA E COMERCIO LTDA.**, Sociedade com o objeto social de comércio atacadista de material de construção em geral e outros, com sede na Avenida das Américas, 1650, bloco 2, sala 231, Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, inscrita no C.N.P.J sob o nº 16.607.769/0001-02. **REGISTRO ANTERIOR:** livro ficha 02 Matrícula nº. 19.394, av-7 datada de 14/07/2022. Eu Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente substituto, efetuei a presente averbação, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé 14 de Julho de 2022.

Leonardo M. Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

Leonardo da Silveira
Tabelião - Matr. 90/2221

AV-01 - 47.247 - CONSTRUÇÃO - Procedeu-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 21 de Agosto de 2023, efetuado pela proprietária **PC2 ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, já acima qualificada, neste ato representada por sua sócia Patricia de Souza Cordeiro, brasileira, solteira, portadora da carteira de identidade nº 10569796-5, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 082.034.867-89, residente na Rua 17 de Fevereiro, lote 16, QD 2 casa 1, s/nº, Jardim Anhangá, Duque de Caxias - RJ, para fazer constar a **CONSTRUÇÃO** da **CASA 17-A**, com a área construída de **52,72m²**, situada na Rua Job Sena (antiga Rua 14) , nº 356, Lote 41 Quadra 11, do loteamento Maurimarcia, Vila Inhomirim, 6º Distrito de Magé - RJ, tudo nos termos e de acordo com Certidão de Habite-se nº 049/2023, extraída do processo nº 6.962/23, autuado em 14/03/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Magé - RJ em 17/08/2023, que fica arquivado nesta Serventia. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº. 83.432 em 21/08/2023.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente averbação. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13 de Setembro de 2023.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

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

Selo Eletrônico EENM 05669 IKF

Continua no verso

www.onf

www.registradores.onf.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: 47247 / CNM: 090522.2.0047247-44 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

47.247

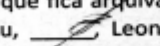
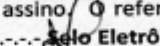
01

Cartório do 2º Ofício de Magé – RJ

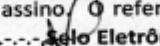
RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

CNM: 090522.2.0047247-44

AV-2-47.247– INSCRIÇÃO MUNICIPAL – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 31 de Agosto de 2023, devidamente formalizado por **PC2 ENGENHARIA E COMERCIO LTDA**, já acima qualificada, neste ato representado por seu sócio **PATRICIA DE SOUZA CORDEIRO**, já acima qualificada, para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se inscrita na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº **665943**, tudo de acordo com a documentação, que fica arquivado nesta Serventia. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.473, em 31/08/2023**. Eu,  Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente averbação. E, eu,  Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. **O referido é verdade e dou fé. Magé, 13 de Setembro de 2023.** **Selo Eletrônico EENM 05677 WRQ**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522


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

R-3-47.247– COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: PC2 ENGENHARIA E COMERCIO LTDA, inscrita no CNPJ 16.607.769/0001-02, situada em Rua Dezessete de Fevereiro, Lote 17, Quadra 02, Jardim Anhangá, Duque de Caxias/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na JUCERJA, registrada sob NIRE nº 33.2.0930609-0, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato Social, em sessão de 02/01/2023, por **PATRICIA DE SOUZA CORDEIRO**, brasileira, nascida em 04/03/1976, proprietária de estabelecimento comercial, filha de Celi Maria de Souza Cordeiro C. Antônio Cordeiro, portadora de CNH nº 05201638106, expedida por DETRAN/RJ em 03/08/2022 e inscrita no CPF sob o nº 082.034.867-89, solteira, residente e domiciliada em Rua Dezessete de Fevereiro, Lote 17, Quadra 02, Jardim Anhangá, Duque de Caxias/RJ. **ADQUIRENTE: PAULO RICARDO DO NASCIMENTO TEIXEIRA**, brasileiro, nascido em 12/07/2004, agente administrativo, filho de Jaqueline Teresa do Nascimento e de Ricardo de Paula Teixeira, portador da Carteira de Identidade nº 26.452.168-3, expedida por DETRAN/RJ em 06/02/2023, inscrito no CPF sob o nº 215.090.307-51, solteiro, residente e domiciliado na Rua Acre, nº 52, casa 18, Vila Carvalho, Magé/RJ. **TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Minha Casa, Minha Vida, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato nº 8.4444.3238905-0, celebrado em 23 de Janeiro de 2024. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel descrito na matrícula acima. VALOR: R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), sendo R\$ 53.330,37 (Cinquenta e três mil, trezentos e trinta reais e trinta e sete centavos) referente a recursos próprios; e R\$ 196.669,63 (Cento e noventa e seis mil, seiscentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos) referente ao Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). ITBI: O imposto de transmissão incidente foi devidamente recolhido através da Guia de controle nº 63/2024 extraído do processo nº 1804/2024 no valor de R\$ 2.049,96 (Dois mil, quarenta e nove reais e noventa e seis centavos). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), pago através do Banco Inter S.A. em 07/02/2024. Consulta de informação de indisponibilidade de CONTINUA NA FICHA 02**

www.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: 47247 / CNM: 090522.2.0047247-44 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

47.247

02

FRENTE

CNM

090522.2.0047247-44

Cartório do 2º Ofício de Magé – RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

bens n° 01591.24.02.22.22.642; HASH: 31db.183c.22df.b528..bf97.6ea8.ecd0.8d12.e11a.2d19, expedida em 22/02/2023. Prenotado no Livro 1-T sob o nº 84.089 em 15/02/2024. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23 de Fevereiro de 2024.

Selo Eletrônico EEPV 89808 IJX

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

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

R-4-47.247- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o nº R.4 da presente matrícula, do qual figura como **CRETORA / 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 **BIANCA LOPES DE MENEZES**, brasileira, divorciada, economiária, nascida em 27/12/1987, função Gerente Varejo - Mat. 102345-7, portador da carteira de identidade nº 217588631, expedida pelo DETRAN/RJ em 05/04/2004, inscrita no CPF sob o nº 119.670.477-58, conforme procuração às Fls. 17/18, do Livro 3557-P, em 05/04/2023, do 2º Tabelionato de Notas e Protesto, de Brasília, Distrito Federal, substabelecimento lavrada nas folhas 128/129, do livro 3562-P, em 05/05/2023, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília – DF; e substabelecimento lavrado às fls.45/48, Ato nº 16 do Livro 4744 em 23/05/2023 no 4º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro – RJ, e substabelecimento lavrado as Fls. 182/189, do Livro 210, ato 85, em 02/06/2023 do Cartório 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias – RJ, doravante denominada **CAIXA**. - **DEVEDOR / FIDUCIANTE: PAULO RICARDO DO NASCIMENTO TEIXEIRA**, acima qualificado. **VALOR DA DIVIDA: R\$ 196.669,63; VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 256.000,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses; TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 8.1600 / Efetiva: 8.4722; TAXA MENSAL DE JUROS (%): Nominal/Efetiva: 0.6800; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE INDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; ENQUADRAMENTO: SFH; ENCARGO MENSAL INICIAL: Prestação (a+): R\$ 1.419,78; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATO MENSAL - TA: R\$ 25,00; PREMIOS DE SEGURO (MIP e DFI) : R\$ 34,30; TOTAL: R\$ 1.479,08. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO: As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira em 22/02/2024; 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. A contratante declara ter 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**
COTINUA NO VERSO**

www.onr.org.br

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: S25120519509D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 11acc728-4cbf-450b-a90d-1e5ab0cd407a

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: 47247 / CNM: 090522.2.0047247-44 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

47.247

02

VERSO

CNM

090522.2.0047247-44

cláusulas e condições do presente contrato, o qual fica uma cópia arquivada nesta serventia. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 84.089 em 15/02/2024.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23 de Fevereiro de 2024. Selo Eletrônico EEPV 89809 OWY

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

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

AV -05 - 47.247 - 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 **PAULO RICARDO DO NASCIMENTO TEIXEIRA**, acima qualificada, 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 nº 8.4444.3238905-0, firmado em 23/11/2024, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-04, da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-X sob o nº. 86.291, datada de 02/07/2025.** 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, 09 de Outubro de 2025. Selo Eletrônico EFAB 67557 LIQ

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

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

AV.06 - 47.247: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 24 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 **PAULO RICARDO DO NASCIMENTO TEIXEIRA**, CPF: 215.090.307-51, 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\$ 261.821,28 (Duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e vinte e um reais e vinte e oito centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº 549569/2025, extraído do processo nº 23903/2025, no valor de R\$ 5.218,33 (Cinco mil duzentos e dezoito reais e trinta e três centavos), junto à Caixa Econômica Federal - CEF, em 19/11/2022, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 260.216,70 (Duzentos e sessenta mil, duzentos e dezesseis reais e setenta centavos). **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 86.968, em 25/11/2025.** - 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, 12 de Dezembro de 2025. Selo Eletrônico EEXZ 23151 CCJ

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

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

CONTINUA NA FICHA 03

ONR

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: S25120519509D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 11acc728-4cbf-450b-a90d-1e5ab0cd407a

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: 47247 / CNM: 090522.2.0047247-44 / Recibo: 80817 / Data da Certidão: 17/12/2025.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

47.247

CNM

090522.2.0047247-44

03
FRENTE

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

AV.07 – 47.247- 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 8.0000.3238905-0, registrada no R-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 86.968, em 25/11/2025.** - 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, 12 de Dezembro de 2025. **Selo Eletrônico EEXZ 23152 SKY**

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: S25120519509D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 11acc728-4cbf-450b-a90d-1e5ab0cd407a