



## Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 46848 / CNM: 090522.2.0046848-77 / Recibo: 74340 / Data da Certidão: 10/12/2024.

REGISTRO GERAL

090522.2.0046848-77  
Cartório do 2º Ofício de  
Magé – RJ

46.848

01

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

**IMÓVEL:** - Imóvel residencial, designado pela unidade autônoma - Casa 03, 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 140,62 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 8,93% 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 uma servidão que dá acesso a Rua Bernardina dos Santos; fundos confrontando com parte do lote 1-A3; lado direito com a unidade Casa 04; lado esquerdo com as unidades casa 01 e casa 02, inscrito no CPF sob o nº. 662028. **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, Subscrovo e Assino. Magé, 21 de Dezembro de 2021.

Leonardo da Silveira – Tabellão

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

**R-1-46.848- COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE:** SANT PIERRE CONSTRUTORA LTDA, já acima qualifica, 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 nacional de habilitação nº 00538158077, expedido pelo DETRAN/RJ em 13/09/2017, 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 247, Lote 1, Ipiranga, Guia de Pacobaíba, Magé – RJ. **ADQUIRENTE:** VERONICA CASSIA DA SILVA FORTUNATO, brasileira, nascida em 04/01/1983, enfermeira, filha de Ricardo Antonio e Symone da Silva Fortunato, portadora da Carteira Funcional nº 182040, expedido pelo Conselho Regional de Enfermagem-RJ em 13/08/2018, inscrita no CPF sob o nº 095.900.297-95, solteira, residente e domiciliada na Rua Doutor Albino Imperato, nº 712, Apto. 202, Parque Paulice, Duque de Caxias – RJ. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do 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

www.onf

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 10/12/2024 10:45 PROTOCOLO: S24120226486D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 766a1812-0342-4179-a044-10fc9a2706d5

**Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 46848 / CNM: 090522.2.0046848-77 / Recibo: 74340 / Data da Certidão: 10/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

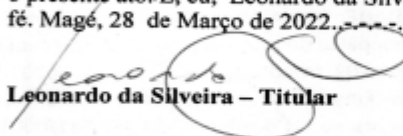
46.848

01v

VERSO

090522.2.0046848-77

de 21/08/1964, Contrato n.º 8.4444.2675057-9, celebrado em 18 de Março 2022.  
**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. **VALOR:** R\$ 2000.000,00 (Duzentos mil reais), sendo R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais), referente a recursos próprios; e R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais) 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 187/2022 extraído do processo n.º 8247/2022, no valor de R\$ 1.672,38 (Um mil, seiscentos e setenta e dois reais e trinta e oito centavos). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais), pago a CEF em 21/03/2022. Consulta de informação de indisponibilidade de bens n.º 0159122032822817; hash b7b2.3b66.f741.1bc1.73fa.62e7.2ebf.c583.e6a5.0d1d. expedida em 28/03/2022. Prenotado no Livro 1-R sob o n.º 81.849 em 23/03/2022. EMOLUMENTOS: R\$ 954,28; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 18,64; ISS: R\$ 19,08. 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, 28 de Março de 2022. **Selo Eletrônico EEA 41468 NOR.**

  
Leonardo da Silveira – Titular

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

**R-2-46.848 – 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 GUSTAVO IVAR PEREIRA JALDIN, brasileiro, casado, economiária, nascida em 28/08/73, portador da carteira de identidade n.º 068385913, expedido por IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 004.119.837-92, 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. 52 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: ANDRESSA DO VALE SOUSA; e ANDERSON DO VALE DE SOUSA**, acima qualificados. **VALOR DA DIVIDA: R\$ 160.000,00; VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 200.000,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses; TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 7.1600 / Efetiva: 7.3997; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE; ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; ENQUADRAMENTO: SFH; ENCARGO MENSAL INICIAL: Prestação (a+j): R\$ 1.081,73; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00; PREMIOS DE SEGURO: R\$ 41,56; TOTAL: R\$ 1.148,29. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira em 20/04/2022; **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

www.onf

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 10/12/2024 10:45 PROTOCOLO: S24120226486D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 766a1812-0342-4179-a044-10fc9a2706d5

**Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 46848 / CNM: 090522.2.0046848-77 / Recibo: 74340 / Data da Certidão: 10/12/2024.

**REGISTRO GERAL**

46.848

02

FRENTE

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

RUA SÃO FIDÉLIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

090522.2.0046848-77

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 81.849 em 23/03/2022. **EMOLUMENTOS: R\$ 954,28; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 18,64; ISS: R\$ 19,08.** 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, 28 de Março de 2022.-----

Selo Eletrônico EEAA 41469 ROY.

Leonardo da Silveira  
Leonardo da Silveira - Titular

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

**AV. 3 – 46.848- 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 o recebimento da intimação, tudo na forma legal, a devedora fiduciante VERONICA CASSIA DA SILVA FORTUNADO, 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 acima descrito. Prenotado no Livro 1-S sob o nº. 83.299, datada de 04/08/2023. Selo Eletrônico nº EENM 05702-LCI. Magé, 14 de setembro de 2023. Eu, Debora da Silva Marinho, escrevente, efetuei o presente registro, subscrevo e assino. - O referido é verdade e dou fé.-----

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente - Matr. 94/5522

Debora da Silva Marinho  
Substituta – Matr. 94/5521

**AV.4 -46.848 - 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 o recebimento da intimação, tudo na forma legal, a devedora fiduciante, Verônica Cássia da Silva Fortunato, 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 acima mencionado. Prenotado no Livro 1-U sob o nº. 84.504, datada de 20/06/2024. Selo Eletrônico nº EETL 23575 PEF. 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

Debora da Silva Marinho  
Tabellão – Matr. 94/5521

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

## Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira  
LEONARDO DA SILVEIRA  
RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ  
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br  
Telefone: (21)2633-2413

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 46848 / CNM: 090522.2.0046848-77 / Recibo: 74340 / Data da Certidão: 10/12/2024.

### REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.848

01

VERSO

CNM

090522.2.0046848-77

**AV.05 – 46.848: 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 dos devedor fiduciante **VERONICA CASSIA DA SILVA FORTUNATO, CPF: 095.900.297-95**, 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\$ 206.548,36** (Duzentos e seis mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº 126/2014, extraído do processo nº 3340/2024, no valor de R\$ 4.130,97 (Quatro mil, cento e trinta reais e noventa e sete centavos), junto à Caixa Econômica Federal em 13/03/2024, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$206.548,36 (Duzentos e seis mil, quinhentos e quarenta e oito reais e trinta e seis centavos). **Prenotado no Livro 1-U sob o nº 85.114, em 14/10/2024.** - 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, 05 de Dezembro de 2024. Selo Eletrônico EEVE 58823 DBI

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

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

**AV.06 – 46.848- 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 844442672057, 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-U sob o nº 85.114, em 14/10/2024.** - 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, 05 de Dezembro de 2024. Selo Eletrônico EEVE 58824 TEJ

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

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

ONJ

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 - 10/12/2024 10:45 PROTOCOLO: S24120226486D