



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: 46199 / CNM: 090522.2.0046199-84 / Recibo: 69466 / Data da Certidão: 10/04/2024.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **matrícula nº 46199**. Certidão extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando situação jurídica e todos os eventuais ônus reais, ações reais, pessoais reipersecutórias e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Buscas dadas por Heloisa Moura Guimarães Corrêa - Mat. 84/7138.DOU FÉ.MAGE, 10 de abril de 2024. Eu Oficial subscrevo
e
assino. XXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custas da Certidão:
20,4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág, de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.
Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.
Iss: R\$ 1,96 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 139,79.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EERH 94372 UCW
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d926be5a-0662-4a04-b375-925b38ba70b3

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: 46199 / CNM: 090522.2.0046199-84 / Recibo: 69466 / Data da Certidão: 10/04/2024.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

46.199

01

090522.2.0046199-84

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

IMÓVEL - Residencial, designado como casa 2 - pavimento superior, com 82,95 metros quadrados de área construída, situada na Rua Sergio Jose do Amaral, nº 113, Centro, Mage/RJ, composta de 2 quartos, cozinha, 1 banheiro, área de serviço e varanda, com direito a uma área de acesso a sua respectiva unidade que mede 2,43 m², com a fração ideal de 35,21/100 da totalidade do terreno em que esta edificado, medindo 11,60 metros de frente para referida Rua Sergio Jose do Amaral; 6,50 metros na linha dos fundos com os imóvel nº 54 e 64; 44,20 metros pelo lado direito com o lote 15; e 40,50 metros pelo lado esquerdo com o lote nº 11, perfazendo um total de 367,00 metros quadrados. Inscrito na municipalidade IPTU sob o nº 11101940.

PROPRIETÁRIO: SERGIO EDUARDO COSTA TALDO, brasileiro, engenheiro mecânico, portador da Carteira nacional de habilitação nº 03661645210, expedida pelo DETRAN/RJ em 26/07/1983, inscrito no C.P.F sob o nº 821.188.097-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, com **CLAUDIA MISSAGIA LOPES TALDO**, brasileira, fonoaudióloga, portadora da Carteira nacional de habilitação nº 04222683907, expedida pelo DETRAN/RJ em 28/02/1986, inscrita no C.P.F sob o nº 968.551.187-04, residente à Rua Sergio Jose do Amaral, nº 113, Centro, Mage/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 33.488, Livro 2, ficha 01, datada de 17/03/1993. O referido é verdade e dou fé. Magé, 12 de Setembro de 2019. Eu *Sheila Fagundes de Souza*, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. Eu *Leonardo da Silveira*, Titular, subscrevo e assino.

Leonardo da Silveira
Leonardo da Silveira - Titular

Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo da Silveira
Tabelião

AV.01 – 46.199 – EX-OFFICIO: - Proceder-se a presente averbação, nos termos do Art. 213, Inc. I, da Lei 6.015/73, para fazer constar que o Imóvel designado como CASA 2 está edificado no Lote de terreno nº 13, situada à Rua cel. Sergio José do Amaral, nº 113, Centro, Magé/RJ, tudo nos termos e de acordo com os assentamentos existentes neste cartório - **Prenotado no livro 1-P sob o nº 80.334 em 19/08/2020** - **EMOLUMENTOS: sem cobrança**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 20 de agosto de 2020. Eu *Arthur Singulani Carneiro*, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato, subscrevo e assino. -Selo Eletrônico: EDJQ 42089 TIR

Arthur Singulani Carneiro – Escrevente

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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUMARAES CORREA - 10/04/2024 14:18

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: 46199 / CNM: 090522.2.0046199-84 / Recibo: 69466 / Data da Certidão: 10/04/2024.

REGISTRO GERAL

46.199

01V

VERSO

090522.2.0046199-84

R.02 – 46.199 – COMPRA E VENDA: – TRANSMITENTE (S): SERGIO EDUARDO COSTA TALDO e CLAUDIA MISSAGIA LOPES TALDO, acima qualificados. – ADQUIRENTE: LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário socio, portador da carteira nacional de habilitação nº 00597347630, expedida pelo DETRAN/RJ em 18/09/2015, filho de Solimar Alves de Oliveira e Joneide Lopes de Oliveira, inscrito no CPF nº 006.447.427-55, residente e domiciliado a Rua Coronel Siqueira, nº64, Centro, Magé/RJ. – TITULO: Compra e Venda. – FORMA DO TITULO: Contrato Por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Contrato nº 9036367, datado de 08/09/2020 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: o descrito na matrícula acima. – VALOR: R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), dos quais R\$ 26.000,00 (Vinte e seis mil reais) referente aos recursos próprios; R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), referente ao valor do financiamento concedido pelo BANCO BRADESCO S/A. – ITBI: o Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação foi devidamente pago através da Guia nº 0515/2020, no valor de R\$ 1.108,32 (Mil, cento e oito reais e trinta e dois centavos), tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais). Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº 01591.20.10.07.09.536, 01591.20.10.07.32.548; HASH: 71ab.caf1.1df5.a867.454e.aeb9.197a.3caf.0447.f3a3/03e9.122a.4607.ec42.5144.d54d.5ba2.d486.987a.e38f- **Prenotado no Livro 1-Q sob o nº 80.437 em 18/09/2020.** EMOLUMENTOS: R\$ 829,17; LEI 3217/99: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 16,20; ISS: R\$ 16,58. - Eu, Arthur Singulani Carneiro, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. Subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 07 de outubro de 2020.----- Selo Eletrônico: EDMD 82332 JYW

Arthur Singulani Carneiro, Escrevente

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

R.03 – 46.199 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o nº R.02 da presente matrícula, **Prenotado no Livro 1-Q sob o nº 80.437 em 18/09/2020**, do qual figura como CREDORA / FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S/A, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001/12, com sede no núcleo administrativo denominado “Cidade de Deus”, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco, São Paulo., representado por MAURICIO DE CASTRO FERREIRA, brasileiro, casado, bancário, RG nº 201534435/SSP/RJ e do CPF nº 115.757.967-16 e YAN VELLOSO VARGAS, brasileiro, casado, bancário, portador do RG nº202156790, expedido pela SSP, e do CPF nº 149.334.287-86, procuração lavrada às folhas 369/370 do livro 1468, em 13/01/2020, no 2º Tabelionato de Notas, Osasco/SP e substabelecimento lavrado às fls. 087/088, do livro 1475, em 03/02/2020, no 2º tabelionato de Notas, Osasco/RJ, doravante denominado Banco Bradesco S/A. DEVEDOR / FIDUCIANTE: LUIZ ALBERTO ALVEZ DE OLIVEIRA, acima qualificado. – VALOR DA DÍVIDA: R\$ 108.000,00; – PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 240 (duzentos e quarenta) meses; – TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 6,7756 % a.a e Efetiva: 6,9900% a.a; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ENCARGO INICIAL: Prestação R\$ 1.296,78; TAXA DE *CONTINUA NA FICHA 02*

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUMARAES CORREA - 10/04/2024 14:18

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d926be5a-0662-4a04-b375-925b38ba70b3

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: 46199 / CNM: 090522.2.0046199-84 / Recibo: 69466 / Data da Certidão: 10/04/2024.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.199

02

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

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

090522.2.0046199-84

ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00; SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ: R\$ 83,42; SEGURO MENSAL DANOS FISICOS IMOVEL R\$ 8,84; VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$ 1.414,04; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO: As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 20/10/2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Pelo instrumento de alienação fiduciária, vencida e não paga a dívida, no todo ou em parte, e constituído em mora o fiduciante consolidar-se-á, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário, que deverá ser levado a leilão público, seguindo os termos do Art. 27 da lei anteriormente citada, e sendo efetivamente alienado a terceiro, o credor, após deduzido o valor da dívida, das despesas e encargos de que tratam os parágrafos 2º e 3º do Art. 27 da lei 9.514/97, deverá entregar ao devedor a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, fato eis que importara em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219, Código Civil, para fins de elucidação. Fica fazendo parte integrante e complementar do presente registro todas as demais cláusulas e condições do presente contrato, cujo uma via fica arquivada nesta serventia. – **VALOR DE AVALIAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO: R\$ 135.000,00** (cento e trinta e cinco mil reais) - **Prenotado no Livro 1-Q sob o nº 80.437 em 18/09/2020. EMOLUMENTOS: R\$ 829,17; LEI 3217/99: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 16,20; ISS: R\$ 16,58.** - Eu, Arthur Singulani Carneiro, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. Subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 07 de outubro de 2020.-----
-----Selo Eletrônico: EDMD 82333 BVU

Arthur Singulani Carneiro, Escrevente

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

AV. 4 – 46.199 - AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA: – Procede-se a presente averbação, requerida pelo Banco Bradesco S.A, CNPJ 60.746.948/0001-12, para fazer constar que nos termos do artigo 26 § 4º da Lei 9514/97, após o recebimento da notificação através cartório do RTD responsável, tudo na forma legal, o devedor fiduciante **LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA**, 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 nº 9036367-0, firmado em 08/09/2020, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº R-02 da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-S sob o nº. 82.988, datada de 05/04/2023. Selo Eletrônico nº EEMS 25371-YTA.** Magé, 31 de julho de 2023. Eu, Leonardo M Gomes Passarelli, escrevente, efetuei o presente registro, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. -----

Leonardo M Gomes Passarelli
Escreventé -Matr. 94/5522

Leonardo da Silveira
Tabelião – Matr. 90/2221

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUMARAES CORREA - 10/04/2024 14:18

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: 46199 / CNM: 090522.2.0046199-84 / Recibo: 69466 / Data da Certidão: 10/04/2024.

REGISTRO GERAL

46.199

02

VERSO

CNM: 090522.2.0046199-84

AV-05 – 46.199: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento devidamente formalizado pelo Credor Fiduciário Banco Bradesco S/A, 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 **LUIZ ALBERTO ALVES DE OLIVEIRA, CPF nº 006.447.427-55**, sem que houvesse purgação da mora, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário, **BANCO BRADESCO S/A**, acima qualificado. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$ 135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através do Guia de controle nº 31916/2023, extraído do processo nº 23785/2023, no valor de R\$ 2.777,06 (Dois mil, setecentos e setenta e sete reais e seis centavos), junto ao Banco Brasil S/A, em 21/09/2023, autenticação mecânica SISBB: 8.A60.838.3B3.7EB.C99, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais). **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.720, em 30/10/2023.** - 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, 01 de Novembro de 2023.-----**Selo Eletrônico EEOA 32309 VRB**

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

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

Av-06 – 46.199- 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 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-T sob o nº 83.720, em 30/10/2023.** - 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, 01 de Novembro de 2023.-----**Selo Eletrônico EEOA 32310 ZLD**

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

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

AV-7-46.199: LEILÕES NEGATIVOS: Procedo a presente averbação feita a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 26 de Fevereiro de 2024, para constar que consoante termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida expedido pelo BANCO BRADESCO S.A, assinado por Dario Boaventura da Silva, CPF 815.551.058-15, e Cristiana Boyadjian Anjos, CPF 151.553.468-51, fora efetuado os leilões de que trata o artigo 27 da Lei 9.615/97, sendo o primeiro em 21/02/2024 e o segundo em 23/02/2024, sendo que em ambos restaram negativos. **Prenotado no Livro 1-U sob o nº 84.155 em 04/03/2024.** 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, 09 de Abril de 2024.-----**Selo Eletrônico EERH 94342 RWW**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente -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 HELOISA MOURA GUMARAES CORREA - 10/04/2024 14:18

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d926be5a-0662-4a04-b375-925b38ba70b3

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: 46199 / CNM: 090522.2.0046199-84 / Recibo: 69466 / Data da Certidão: 10/04/2024.

REGISTRO GERAL

MATRICULA

46.199

03

FRENTE

CNM

090522.2.0046199-84

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

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

AV-08- 46.199- QUITAÇÃO - De acordo com requerimento datado de 26 de Fevereiro de 2024, acompanhado do Termo de Quitação, fica quitada a dívida referente ao imóvel objeto da presente matrícula, em virtude da consolidação da propriedade em nome do BANCO BRADESCO S.A e da realizações dos públicos leilões **Prenotado no Livro 1-U sob o nº 84.155 em 04/03/2024**. 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, 09 de Abril de 2024.-----**Selo Eletrônico EERH 94343 NFH**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUMARAES CORREA - 10/04/2024 14:18

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash d926be5a-0662-4a04-b375-925b38ba70b3