

MATRICULA

46.466

01

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

IMÓVEL residencial, designado pela unidade autônoma Casa 4, a ser construída localizada na Rua D nº 417, Loteamento Parque Santana, Piabeta, Magé/RJ, assim constituída: **Primeiro pavimento composto de sala, cozinha, varanda, lavabo e área de serviço, com escada de acesso ao pavimento superior; Segundo Pavimento com quarto, banheiro, corredor, uma suíte e sacada, com a área total construída de 92,72m², com direito a uma área livre de uso exclusivo medindo 62,23 metros quadrados, área de uso comum de 114,03m², totalizando uma área privativa total de 108,59 metros quadrados, com a fração ideal de 31,65% (por cento) do respectivo terreno em que esta edificado, constituído do lote de terreno de nº 80, da Quadra 13, do loteamento denominado Parque Santana, Piabeta, zona urbana de Vila Inhomirim, medindo 12,00m de frente para a Rua D; 12,00m de largura na linha dos fundos, limitando-se com parte do lote 04; 36,00m de extensão por ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 79 e pelo lado esquerdo confrontando com o lote 81, com a área total de 432,00m² metros quadrados. **UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DA UNIDADE:** frente para uma servidão que dá acesso à Rua D; fundos com o lote nº 81; lado direito com a unidade casa 03; lado esquerdo com o lote 04. **PROPRIETÁRIA:** SPE RESIDENCIAL SANTANA – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede a Rua D, s/n, lote 80, quadra 13, Parque Santana, Vila Inhomirim, com o objetivo específico e exclusivo a Incorporação, Construção, Organização, Execução, Promoção e Venda de Empreendimentos Imobiliários Residenciais e outros, inscrita no CNPJ sob o nº 35.633.630/0001-88, neste ato representada por sua sócia **AMANDA OLIVEIRA MIGUEL**, brasileira, casada, empresaria, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 07100449982, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/09/2019, nela contendo a carteira de identidade nº 242979409, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no C.P.F sob o nº 135.409.597-93, nascida em 05/10/1988, filha de Paulo Rogerio de Oliveira da Silva e Ana Angélica Moura Silva, que declara ser residente e domiciliada na Avenida Luiz Alves de Lima, lote 25, quadra 18, Taquara, na cidade de Duque de Caxias, neste Estado, nos termos e de acordo com o contrato social devidamente registrado na JUCERJA sob o nº 332.1088266-0, cuja copia se arquivava nestas notas para os devidos fins. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 40.607 datada 10 de junho de 2020. O referido é verdade e dou fé. Magé, 16 de Outubro de 2020. Eu, , Leonardo Moreire Gomes Passarelli, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato.-.-.-.**

Leonardo Moreire Gomes Passarelli – escrevente

Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo Moreire G. Passarelli
Matr.: 94/5522
Escrevente

AV.1- 46.466: - OBRA PROJETADA: - Procedese a presente averbação para constar que de acordo com o §2º do artigo 661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Parte Extrajudicial, trata-se de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão. – Prenotado no Livro 1-Q sob o nº. 80.555 em 14/10/2020. – Emolumentos isento. - Eu, , Leonardo Moreire Gomes Passarelli, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. O referido é verdade e dou fé. Magé, 23 de Outubro de 2020.-.-.-.-.-

Selo Eletrônico Numero: EDNR 84053 MUB

Leonardo Moreire Gomes Passarelli – escrevente

Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo Moreire G. Passarelli
Matr.: 94/5522
Escrevente

REGISTRO GERAL

46.466

01V

VERSO

AV.02 – 46.466 – HABITE-SE – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 04 de Janeiro de 2021, assinado por **AMANDA OLIVEIRA MIGUEL**, anteriormente qualificada, para fazer constar a Certidão de Habite-se nº 085/2020, expedido pela PMM em 14/12/2020, processo nº 16015/20, referente à construção de residência unifamiliar, com a área construída de 92,72m², situado na Rua “D” nº. 417, casa 04, Parque Sayonara, Vila Inhomirim, Magé – 6º Distrito deste Município, tendo em vista que as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias se encontram em perfeitas condições de funcionamento, conforme vistoria procedida pelo Arquiteto e Urbanista, Sr. Diego Vicente de Melo Camargo, de acordo com projeto aprovado pela PMM, nº 2.652/20. Foi atribuído pela parte através do (CUB) o valor de R\$ 92.000,00 (Noventa e dois Mil Reais), para fins fiscais. **Prenotado no Livro 1-Q sob o nº 80.819, em 04/01/2020.**
EMOLUMENTOS: R\$ 471,73; FETJ: R\$ 94,34; FUNDEPERJ: R\$ 23,58; FUNPERJ: R\$ 23,58; FUNARPEN: R\$ 18,86; PMCMV: R\$ 9,18; ISS: R\$ 9,43. O referido é verdade e dou fé. Magé, 25 de Janeiro de 2021. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato.-----Selo eletrônico EDOK 83978 XJB

Leonardo Moreira Gomes Passarelli – Escrevente

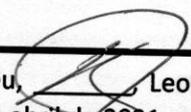
Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo Moreira G. Passarelli
Matr.: 94/5522
Escrevente

R-3- 46.466- COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: SPE RESIDENCIAL SANTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua D, s/nº, Lote 80 Qd. 13, Parque Santana, inscrita no CNPJ sob o nº 35.633.630/0001-88, neste ato representada por sua sócia administradora, **AMANDA OLIVEIRA MIGUEL**, brasileira, casada, empresaria, portador da cédula de identidade RG nº 24.297.940-9, DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 135.409.597-93, residente e domiciliada em Magé – RJ. **ADQUIRENTE: CAROLINE COSTA CAMPOS**, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, técnico de laboratório jr, portadora da cédula de identidade RG nº 20.728.382-1, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 136.150.897-31, residente e domiciliada na Rua Elizabeth, nº 165, casa 04, Piabetá, em Magé-RJ.. – **TITULO - Compra e Venda com Alienação Fiduciária. – FORMA DO TITULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bens Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avanças, com efeito de Escritura Pública – artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380/64 – Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei 9.6514/97 , contrato nº 10155909105, datado de 04/03/2021. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: O descrito na matrícula acima. PREÇO: R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais), sendo R\$ 63.221,03 (Sessenta e três mil, duzentos e vinte e um reais e três centavos) através de recursos próprios, R\$ 9.526,29 (Nove mil, quinhentos e vinte e seis reais e vinte e nove centavos) referente ao recurso do FGTS e R\$ 167.252,68 (Cento e sessenta e sete mil, duzentos e cinquenta e dois reais e vinte e nove centavos) referente ao Financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A (Credor). ITBI: O Imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação foi devidamente pago através Guia nº 0166/2021, extraída do processo nº 7773/2021, no valor de R\$ 2.182,86, sobre a avaliação fiscal de R\$ 240.000,00, pago através do Banco Itaú em 12/04/2021. **Prenotado no livro 1-Q sob o nº. 81.053 de 12/04/2021.** - Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº. 0159121042803316; e Hash nº. 798f.8506.48a8.178a.4166.b8ca.a76a.657b.ce40.3cd9, expedidas em 28/04/2021.
EMOLUMENTOS: R\$ 928,48; LEI 3217/99: R\$ 0,00; FUNDEPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 18,17; ISS: R\$ 18,56. Eu Heloisa Moura Guimarães**

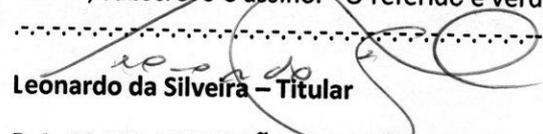
46.466

02

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

Corrêa, Escrevente 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 abril de 2021. -----

Selo Eletrônico Número EDSW 82829 JBJ.


Leonardo da Silveira – Titular

R-4- 46.466-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o R- 6 da presente matrícula, Prenotado no Livro 1-Q sob o nº 81.053 em 04/02/2021, da qual figura como **CREDORES/FIDUCIÁRIA: BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A.**, com sede em São Paulo- SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Credito Imobiliário em na qualidade de **Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação**, neste ato representado, por Barbara Cristina Oliveira Silva, brasileira, solteira, administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG nº 4187033395, inscrito no SSP/SP, expedida em 10/10/2005, inscrita no CPF sob o nº421.347.728-24 e João Felipe de Souza Paes, brasileiro, casado, consultor, portador da CNH nº 06648981309, expedido pelo DETRAN/SP, em 11/07/2017, inscrito no CPF sob o nº 427.986.448-95, nos termos da Procuração , lavrada no Cartório do 13º Tabelião de Notas do Estado de São Paulo, no Livro 5.222, Fls. 395/397, datado de 23/04/2020, doravante denominado Banco Itaú Unibanco S.A. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: CAROLINE COSTA CAMPOS**, já acima qualificados. – **VALOR DA DIVIDA: R\$ 179.252,68; TAXA ANUAL DE JUROS: Efetiva 5.3900%, Nominal 5.2612%; TAXA MENSAL DE JUROS: Efetiva 0.4384% Nominal 0.4384%, PRAZO EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 360 (trezentos e sessenta) meses; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; Data do Vencimento da Primeira Prestação: 04/04/2021; Data Vencimento da Última Prestação: 04/03/2051; CUSTO EFETIVO TOTAL (CET)- Taxa de Juros: anual: 6.1500% e mensal 0.5000%; TARIFA DE AVALIAÇÃO DO BEM RECEBIDO EM GARANTIA: R\$ 3.420,00; VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA: R\$ 1.340,60 ; VALOR DA AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: R\$ 497,92; VALOR DO JUROS: R\$ 785,91; VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO – MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE: R\$ 18,48; VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO – Danos Físico no Imóvel: R\$ 13,29; TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DO CONTRATO: R\$ 25,00. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o Comprador aliena fiduciariamente ao Itaú a totalidade do Imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim, o comprador, neste ato, cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. **Valor da Avaliação realizada para fins de Leilão Publico R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta Mil Reais).** Fica fazendo parte integrante e complementar do presente registro todas e demais cláusulas e condições do presente contrato, cuja a via fica arquivada nesta serventia. - Prenotado no Livro 1-Q sob o nº 81.053 em 12/04/2021. **EMOLUMENTOS: R\$ 928,45; LEI 3217/99: R\$ 0,00; FUNDEPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 18,17; ISS: R\$ 18,17.** Eu,  Heloisa Moura Guimaraes Corrêa, Escrevente 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 abril de 2021. -----

Selo Eletrônico Número: EDSW 82830 LEA.


Leonardo da Silveira – Titular

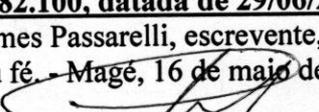
Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo da Silveira
Tabelião

Continua no Verso

46.466

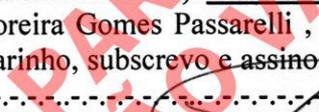
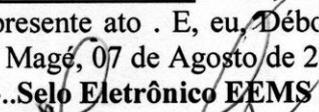
02

VERSO

AV.5 – 46.466- AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA: – Procede-se a presente averbação, requerida pelo Banco Itau-Unibanco S/A , CNPJ 60.701.190/0001-04, para fazer constar que nos termos do artigo 26 § 4º da Lei 9514/97, após a não localização por meio da intimação e a publicação dos editais nsº 1008/2022, 1009/2022 e 1010/2022 no site dos <https://www.registrodeimoveis.org.br>, tudo na forma legal, a devedora fiduciante CAROLINE COSTA 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 nº1015590910-5, firmado em 04/03/2021, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº R-04 da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-R sob o nº. 82.100, datada de 29/06/2022.** Selo Eletrônico nº EEMA 87092 KCP. Eu,  Leonardo M Gomes Passarelli, escrevente, efetuei o presente registro, subscrevo e assino. - O referido é verdade e dou fé. - Magé, 16 de maio de 2023.-----

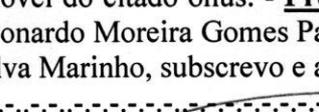
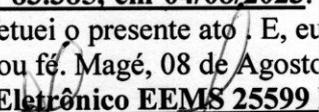
Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

Leonardo da Silveira
Tabelião – Matr. 90/2221

AV.06 –46.466: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento devidamente formalizado efetuado pela Credora Fiduciária Itaú-Unibanco 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 CAROLINE COSTA CAMPOS, CPF nº 136.150.897-31, acima qualificada, sem que houvesse purgação da mora, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, ITAÚ-UNIBANCO S.A., acima qualificada. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 206.350,80** (Duzentos e seis mil, trezentos e cinquenta reais e oitenta centavos). ITBI: O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 30745/2023, extraído do processo nº 15741/2023, no valor de R\$ 4.877,06 (Quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e seis centavos), junto ao Banco Itaú, em 17/07/2023, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 240.000,00 (Duzentos e quarenta mil reais). **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.385, em 04/08/2023.** - Eu,  Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu,  Débora da Silva Marinho, substituta do Tabelião, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 07 de Agosto de 2023.-----
-----Selo Eletrônico EEMS 25598 SLJ

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

AV.07 –46.466- 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 o direito real 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 do citado ônus. - **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.385, em 04/08/2023.** - Eu,  Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu,  Débora da Silva Marinho, substituta do Tabelião, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 08 de Agosto de 2023.-----
-----Selo Eletrônico EEMS 25599 MMH

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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