



## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45587 / CNM: 090522.2.0045587-77 / Recibo: 82370 / Data da Certidão: 07/04/2026.

090522.2.0045587-77

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.587	01



### Serventia do 2º Ofício de Magé - RJ

Rua Alcino Guanabara, 95 - Loja A  
Magé - RJ - CEP 25900-121

**IMÓVEL: Lote de Terreno nº 21-E oriundo do desmembramento do Lote 21-A, oriundo do rememoração da Chácara e dos Lotes 21 a 24 da Quadra 14, Chácara Loteamento Vila Esperança**, situado na zona urbana do 6º Distrito de Magé, que assim se descreve e caracteriza: medindo 12,00m de frente para a Rua Santos Vieira, antiga Avenida Santa Terezinha; 35,00m pelo lado direito, confrontando com o lote 21-D; 35,00m pelo lado esquerdo, confrontando pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 21-F; 12,00m na linha de fundos, confrontando com o Lote 21-G, com área total de 420,00m², devidamente cadastrada na PMM sob o nº 649211. **PROPRIETÁRIO(S): FRANKLIN ANTONY WIESER**, brasileiro, advogado, divorciado, portador da carteira de identidade nº 36015, expedida pela OAB/RJ em 05/08/2008, inscrito no CPF sob o nº 332.502.517-04, residente e domiciliado à Rua Santos Vieira, 693, Parque Caçula, Magé, RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 41.345 datada de 21/03/2011. O referido é verdade e dou fé. Eu, ~~Escrivente Examinador~~, examinei e lavrei o presente ato. E, eu ~~Escrivente Examinador~~ Oficial de Registro Subscreevo.- Magé, 04 de Abril de 2018.

**AV.1 - 45.587 - ESTADO CIVIL:-** Nos termos do requerimento devidamente formalizado no bojo da Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício de Magé no Livro 530 fls. 116/117 ato 51 datada de 15/03/2018, procede-se a presente averbação para fazer constar o atual estado civil do proprietário como sendo **DIVORCIADO**, tudo nos termos e de acordo com cópia da escritura que fica arquivada. - **Prenotado no Livro 1-N sob o nº 78.548 em 22/03/2018.** - **EMOLUMENTOS: R\$ 108,24; LEI 3217/99: R\$ 21,64; MUTUA/ ACOTERJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 5,41; FUNPERJ: R\$ 5,41; FUNARPEN: R\$ 4,32; PMCMV: R\$ 1,95; ISS: R\$ 2,16.** O referido é verdade e dou fé. Eu, ~~Escrivente Examinador~~, examinei e lavrei o presente ato. E, eu ~~Escrivente Examinador~~ Oficial do Registro, o Subscreevo.- Magé, 04 de Abril de 2018.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli

Selo Eletrônico Numero: **EBGY 56081 XSB**

**R.2 - 45.587 - COMPRA E VENDA:- TRANSMITENTE(S): FRANKLIN ANTONY WIESER**, anteriormente qualificado.- **ADQUIRENTE(S): EDSON SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, construtor, portador da carteira nacional de habilitação nº 01304228904, expedida pelo CNT/CNH/DETRAN/RJ em 25/05/2015, nela contendo a carteira de identidade nº 088785746, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 025.377.767-47, residente e domiciliado à Rua Santos Vieira, 693, Parque Caçula, Piabeta, Magé, RJ. - **TÍTULO:** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício de Magé no Livro 530 fls. 116/117 ato 51 datada de 15/03/2018. - **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel descrito na matrícula acima.- **VALOR:** R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais).- **I.T.B.I:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 0093/2017, no valor de R\$ 1.436,71, tendo sido atribuído o valor de R\$ 68.670,00 pela autoridade Fazendária. Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº 0159118040455067 expedida em 04/04/2018. - **Prenotado no Livro 1-N sob o nº 78.548 em 22/03/2018.** - **EMOLUMENTOS: R\$ 952,00; LEI 3217/99: R\$ 190,40; MUTUA/ ACOTERJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 47,60; FUNPERJ: R\$ 47,60; FUNARPEN: R\$ 38,08; PMCMV: R\$ 18,80; ISS: R\$ 19,04.** O referido é verdade e dou fé. Eu, ~~Escrivente Examinador~~, examinei e lavrei o presente ato. E, eu ~~Escrivente Examinador~~ Oficial do Registro, o Subscreevo.- Magé, 04 de Abril de 2018.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli

Selo Eletrônico Numero: **EBGY 56082 QGH**

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec



## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45587 / CNM: 090522.2.0045587-77 / Recibo: 82370 / Data da Certidão: 07/04/2026.

090522.2.0045587-77

### REGISTRO GERAL



MATRÍCULA	FICHA
45.587	01v
	VERSO

**AV.03 – 45.587 – CONSTRUÇÃO** – – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 01/12/2022, assinado pelo **proprietário EDSON SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, acima qualificado, para fazer constar a **CONSTRUÇÃO** de um imóvel unifamiliar com dois pavimentos, constituído o 1º Pavimento: sala, hall, 02 lavabos, 01 suite, cozinha gourmet, área de serviço e casa de bombas, 2º Pavimento: hall, 01 suite e área livre; com área construída de 235,75m<sup>2</sup>, tudo nos termos e de acordo com a certidão de habite-se nº 053/2022, expedido pela PMM em 02/09/2022, processo nº 29518/20, autuado em 16/12/2020. Nos termos e de acordo com documentação que fica arquivado nesta serventia. **Prenotado no Livro 1-S sob o nº. 82.682, em 06/12/2022.** **EMOLUMENTOS: R\$ 650,64; FETJ; R\$ 130,12; FUNDPERJ: R\$ 32,53; FUNPERJ R\$ 32,53; FUNARPEN: R\$ 26,02; PMCMV: R\$ 13,01; ISS: R\$ 13,01.** Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente, efetuei a presente averbação, E, eu, , Debora da Silva Marinho, Substituta, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 12 de Dezembro de 2022 .....

..... Selo Eletrônico Número: **EEFU 26804 KMB**

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

Debora da Silva Marinho  
Substituta – Matr. 94/5521

**R-4-45.587 – COMPRA E VENDA – TRANSMITENTE: EDSON SEBASTIÃO DE OLIVEIRA**, já acima qualifico. **ADQUIRENTE: MARIA HELENA DE OLIVEIRA BONATTO**, brasileira, nascida em 22/10/1961, pensionista, filha de Terezinha Cesário de Oliveira e de Jorge Mendes de Oliveira, portadora da Carteira nacional de habilitação CNH nº 01400775072, expedido pelo DETRAN/RJ em 14/09/2023, inscrita no CPF sob o nº 668.259.627-87, viúva, residente e domiciliada na Estrada da Boiuna, nº 1233, casa 6, Taquara, Rio de Janeiro – RJ. **TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato nº 1.4444.2192802-9, celebrado em 24 de Outubro de 2023. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL: O descrito na matrícula acima. VALOR: R\$ 1.045.000,00 (Um milhão, quarenta e cinco mil reais), sendo R\$ 209.000,00 (Duzentos e nove mil reais), referente a recursos próprios, e R\$ 836.000,00 (Oitocentos e trinta e seis 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 nº 549102/2023 extraído do processo nº 31911/2023 no valor de R\$ 8.360,00 (Oito mil, trezentos e sessenta reais). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R\$ 1.045.000,00 (Um milhão, quarenta e cinco mil reais), pago em 26/10/2023, através da Caixa Econômica Federal. Consulta de informação de indisponibilidade de bens nº 0159123110324261; HASH d9c5.0cc3.dffd.8d02.13eb.01d1.c837.f15a.3b84.4358, expedida em 03/11/2023. Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.691 em 26/10/2023. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente registro. E, eu, , Debora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 03 de Novembro de 2023.....**

..... Selo Eletrônico **EEOA 32319 PDC.**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

Debora da Silva Marinho  
Substituta – Matr. 94/5521 continua na ficha 02

ONJ

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45587 / CNM: 090522.2.0045587-77 / Recibo: 82370 / Data da Certidão: 07/04/2026.

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.587

02

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

090522.2.0045587-77

**R-5-45.587 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o nº R.4 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 nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **CRISTIANE ABREU BRAGA**, brasileira, Separada judicialmente, filha de Francisco Alberto Braga Veras e de Regina Stela Abreu Braga, Gerente de Carteira - PF, matrícula nº 139.336-1, portadora da carteira de identidade nº 30.370.731-9, expedida pelo SECC/RJ em 13/08/2013, inscrita no CPF sob o nº 622.527.553-34, conforme procuração lavrada nas folhas 17/18, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília – DF, substabelecimento lavrado as Fls. 33/34 do livro 3562-P, em 02/05/2023, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília, Distrito Federal; e substabelecimento lavrado às fls. 103/104, Livro 4758 em 05/05/2023 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro – RJ, e substabelecimento lavrado as Fls. 177/178, do Livro 4780, em 22/05/2023 do Cartório 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro – RJ, doravante denominada CAIXA. - **DEVEDOR / FIDUCIANTE(S): MARIA HELENA DE OLIVEIRA BONATTO**, já acima qualificada. **VALOR DA DIVIDA: R\$ 836.000,00; VALOR DA GARANTIA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 1.045.000,00** (Um milhão, quarenta e cinco mil reais); **PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 221 meses; TAXA DE JUROS (%): Anual: Nominal: 9.4681 / Efetiva: 9.8900; Mensal: Nominal: 0.7861 / Efetiva: 0.7890; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: TR; ENQUADRAMENTO: SFH; ENCARGO MENSAL INICIAL: Prestação (a+j): R\$ 10.378,91; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00; PREMIO DE SEGURO MIP e DFI: R\$ 2.352,08; TOTAL: R\$ 12.755,99. VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO: As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se a primeira em 25/11/2023; 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. 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-T sob o nº 83.691 em 26/10/2023.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente registro. E, eu, Débora da Silva Marinho, Substituta do Tabelião, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 03 de Novembro de 2023. **Selo Eletrônico EEOA 32320 NRL.******

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente - Matr. 94/5522

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

**AV-6-45.587:- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: DENOMINAÇÃO DO CONTRATO:-**  
Por Cédula de Crédito Imobiliário, nº 1.444.2192802-9 SÉRIE: 1023 – **CREDORA: CAIXA**  
**CONTINUA NO VERSO**

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45587 / CNM: 090522.2.0045587-77 / Recibo: 82370 / Data da Certidão: 07/04/2026.

### REGISTRO GERAL

45.587

02

VERSO

**ECONÔMICA FEDERAL**, já acima qualificada. – **DEVEDORA: MARIA HELENA DE OLIVEIRA BONATTO**, já acima qualificada. – **DATA E LOCAL DA EMISSÃO:** Rio de Janeiro, em 24 de Outubro 2023. – **CONDIÇÃO DA EMISSÃO:** Integral e Cartular - **VALOR DO CRÉDITO CONCEDIDO:** R\$ 836.000,00; **VALOR DA GARANTIA:** R\$ 1.045.000,00. **VALOR DA PRESTAÇÃO:** R\$ 12.819,87; **DATA DA LIBERAÇÃO:** 24/10/2023; **VENCIMENTO:** A presente Cédula vencerá o primeiro encargo em 25/11/2023. O prazo de amortização de cada empréstimo dentro da vigência do limite ora contratado é de 221 meses; **Seguro Morte e Invalidez Permanente:** R\$ 2.283,11, com **SEGURO DE DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL:** R\$ 68,97; **TAXA DE JUROS ANUAL:** Nominal 9.5598% a.a.; Efetiva 9.9900% a.a. - Fica fazendo parte do presente registro todas as demais cláusulas e condições do presente contrato, o qual fica arquivado nesta Serventia. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.691 em 26/10/2023.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente registro. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 03 de Novembro de 2023. Selo Eletrônico EEOA 32321 UQN.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

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

**AV -07 - 45.587 -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, a devedora fiduciante **MARIA HELENA DE OLIVEIRA BONATTO**, 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 nº 1.4444.2192802-9, firmado em 24/10/2023, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-05, da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº. 86.293, 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, 30 de Outubro de 2025. Selo Eletrônico EFAB 68109 DDW

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

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

**AV.08 - 45.587: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do requerimento datado de 10 de Fevereiro 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 da devedora fiduciante **MARIA HELENA DE OLIVEIRA BONATTO**, CPF: 668.259.627-87, acima qualificada, 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\$ 1.068.772,00 (Um milhão, sessenta e oito mil, setecentos e setenta e dois reais). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº 79/2026, extraído do processo nº 2375/2025, no valor de R\$ 21.375,44 (Vinte e um mil, trezentos e setenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos), junto à Caixa Econômica Federal – CEF, em 06/02/2026, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 1.068.772,00 (Um CONTINUA NA FICHA 02

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 45587 / CNM: 090522.2.0045587-77 / Recibo: 82370 / Data da Certidão: 07/04/2026.

### REGISTRO GERAL

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

MATRICULA

CNM

45.587

03

090522.2.0045587-77

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

FRENTE

milhão, sessenta e oito mil, setecentos e setenta e dois reais). **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº 87.287, em 11/02/2026.** - 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, 02 de Abril de 2026. -  
-----Selo Eletrônico EFBL 76552 KXD-----

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

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

**AV.09 – 45.587- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** - Procedese 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 1.4444.2192802-9, registrada no R-5, e a Cédula de Crédito Imobiliário – CCI, averbada no AV-6, da referida matrícula que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-08 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº 87.287, em 11/02/2026.** - 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, 02 de Abril de 2026. -

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

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