

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 59623

DATA: 21/12/2018

MATRÍCULA Nº 59623

IMÓVEL: Constituído pela **Casa 02**, composta de dois pavimentos, **pavimento térreo:** sala, copa, cozinha, lavabo, área de serviço, varanda e garagem, edícula e escada de acesso ao pavimento superior; **pavimento superior**, composto de: três quartos (suítes) e varandas, com área construída de **221,35m²**, do "**CONDOMÍNIO ROSOLEM CAIÇARA**", situado na **Rua Piabetá, nº44**, do loteamento "**Parque Burle**", zona urbana do Primeiro Distrito deste Município de Cabo Frio, Estado do Rio de Janeiro e Freguesia de Nossa Senhora da Assunção e, bem assim, da **fração ideal de 0,50%**, que lhe corresponde do domínio útil da área de terreno (**Propriedade Plena**), onde o referido condomínio encontra-se construído, designada como **lote nº13, da Quadra nº08**, com as dimensões e confrontações seguintes: 14,10m de frente para a Rua 7, atual Rua Piabetá; 14,10m nos fundos confrontando com o lote 8; 30,50m na lateral direita confrontando com o lote 14; e 30,00m na lateral esquerda confrontando com o lote 12, formando uma área total de **423,00m²**, imóvel este devidamente inscrito na PMCF, sob o nº**197.396-6**. **Proprietários:** 1) **ANDREA MUREB FERREIRA SOUTO**, brasileira, filha de Joaquim Firmino de Souto Neto e de Elvina Mureb Ferreira de Souza, cirurgiã dentista, portadora da carteira de identidade nº**10102639-1**, expedida pelo IFP/RJ, em 14/02/1992, e inscrita no CPF/MF sob o nº**069.311.217-40**, assistida de seu esposo **LUCIANO SILVA PINTO**, brasileiro, filho de Laurindo Xavier Pinto e Vanda Vieira Pinto, engenheiro agrônomo, portador da carteira de habilitação (CNH) nº**00334542183**, expedida pelo Detran/RJ, em 01/10/2013, e inscrito no CPF/MF sob o nº**044.502.047-43**, residentes e domiciliados na Rua Sete, Qd 08, Lt 13, Casa 01, Parque Burle, Cabo Frio, RJ; e 2) **CLARISSE XIMENES GUIMARÃES DOS SANTOS**, brasileira, filha de Manoel Jorge de Castro Guimarães e de Cristina Ximenes Guimarães, advogada, portadora da carteira de habilitação (CNH) nº**01502452111**, expedida pelo DETRAN/RJ, em 11/11/2010, e inscrita no CPF/MF sob o nº**092.123.387-42**, endereço eletrônico: **clarisseximenes@gmail.com**, e seu esposo **LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS**, brasileiro, filho de Astério Pereira dos Santos e de Ana Maria Botelho dos Santos, delegatário, portador da carteira de habilitação (CNH) nº**00953289152**, expedida pelo DETRAN/RJ, em

Continua no verso...

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

59623

02/03/2015, e inscrito no CPF/MF sob o nº069.21.737-97, endereço eletrônico: leandro@cartoriosaoopedro.com.br, residentes e domiciliados na Avenida América Central, nº1999, Csa 34-A, Praia do Siqueira, Cabo Frio, RJ. **Registro Anterior:** Matrícula nº15.763 de ordem. Cabo Frio, 21 de Dezembro de 2018. Eu, *Maurício* (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. Oficial.

Av.1-59.623. Data:21/12/2018. ANOTAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. Foi registrada sob o nºR.9 na Matrícula nº15.763 de ordem, em 21/12/2018, a Instituição de Condomínio do "CONDOMÍNIO ROSOLEM CAICARA", objeto desta matrícula, datada de 24/09/2018. Eu, *Maurício* (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, digitei. Oficial.

R.2-59623. Data:21/12/2018. DIVISÃO. (Protocolo nº200544, datado de 04/12/2018). **Adquirentes:** CLARISSE XIMENES GUIMARÃES DOS SANTOS, e seu esposo, LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS, já qualificados nesta matrícula. **Transmitente:** ANDREA MUREB FERREIRA SOUTO, assistido e seu esposo LUCIANO SILVA PINTO, já qualificados nesta matrícula. **VALOR:** R\$455.119,43, para efeito fiscais. **ITBI:** De acordo com Certidão da PMCF, que através do processo nº73.982/2018, que não há incidência do Imposto de Trasmiação de Bens Imóveis, datada de 17/09/2017. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos da Escritura Pública de Instituição de Condomínio por Unidades Autônomas e Divisão Amigável, lavrada no 2º Ofício de Justiça de São Pedro da Aldeia, no livro nº317, fls.094/099, ato nº028, datada de 24/09/2018. Eu, *Maurício* (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico:** ECUJ 19014 YKI. O Oficial.

Vide Protocolo Nº 206.270 15/10/2019-C/V C/Alienação Fiduciária

R.3-59.623. Data:10/12/2019. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. (Protocolo nº206.270, datado de
Continua na ficha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 59623

MATRÍCULA Nº

15/10/2019). **Adquirentes:** **ALGIN MAFRA GUIMARÃES**, brasileiro, militar, filho de Raimundo Rosivaldo Betcel Guimarães e de Maria Celia Mafra Guimarães, portador da carteira de habilitação nº02750955029, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/12/2017, e inscrito no CPF/MF sob o nº 592.346.872-72, email: guimamafra@bol.com.br, e sua esposa **ALINE AZEREDO MAFRA GUIMARÃES**, brasileira, corretora de seguros, filha de Edilson Viana da Silva e de Rita de Cassia Azeredo Nunes da Silva, portadora da carteira de habilitação nº 04028813700, expedida pelo DETRAN/RJ, em 09/12/2016, e inscrita no CPF/MF sob o nº095.280.937-01, email: aline.amgcorretora@gmail.com, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Sete, Casa 2, Quadra 8, Lote 13, Bairro Parque Burle, em São Pedro da Aldeia, RJ. **Transmitentes:** **CLARISSE XIMENES GUIMARÃES DOS SANTOS**, e seu marido **LEANDRO BOTELHO DOS SANTOS**, já qualificados nesta matrícula. **VALOR:** R\$450.000,00, integralmente recebidos, nos termos do contrato abaixo mencionado. **ITBI:** Foi pago no valor total de R\$3.788,93, conforme DAM nº01744/2019, em 18/11/2019. **FORMA DO TÍTULO:** Tudo conforme os termos do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças, nº9015632, datado de 27/09/2019. Eu, *Imauricia* (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. **Selo de Fiscalização Eletrônico:** **EDKI 79262 WJV** O Oficial

R.4-59.623. Data:10/12/2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** (Protocolo nº206.270, datado de 15/10/2019). **Credor:** **BANCO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira, com sede no Núcleo Administrativo Denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco, SP, e inscrito no CNPJ/MF sob o nº60.746.948/0001-12. **Devedores:** **ALGIN MAFRA GUIMARÃES**, e sua esposa **ALINE AZEREDO MAFRA GUIMARÃES**, já qualificados nesta matrícula. 0(A)(s) devedor(a)(es) Fiduciante(s), nos termos e para os efeitos dos art.22 e seguintes da Lei nº9.514/97, transfere a CREDORA, em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel e a posse

Continua no verso...

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

59623

indireta sobre o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do financiamento concedido pela mesma, no valor de **R\$350.000,00**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, a ser pago em **360 (trezentos e sessenta) meses**, Valor da taxa mensal de administração de contratos **R\$25,00**; Valor da primeira prestação na data da assinatura: **R\$4.119,19**; com Taxa de Juros Nominal: **8,5101% a.a.**; Taxa de Juros Efetiva: **8,8500% a.a.**; Seguro Mensal Morte/Invalidez Permanente **R\$85,76**; Seguro Mensal danos físicos imóvel **R\$51,14**; Valor do encargo mensal na data da assinatura: **R\$4.281,09**, e Vencimento da Primeira Prestação em **05/11/2019**. Razão de Decréscimo Mensal(RDM): **R\$6,89**, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de **R\$640.000,00** para fins do disposto no inciso VI, do Artigo 24 da Lei nº9.514/97. Tudo e demais cláusulas conforme descrito no contrato já mencionado no R-3 desta matrícula. Eu, Imunucia (Valeska Maurício de Carvalho), Escrevente, conferi e digitei. Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDEI 79263 KRI**. O Oficial:

Av.5-59.623. Data:02/01/2025. PURGA DE MORA. (Protocolo nº238.068, datado de 30/08/2024). Procede-se a presente averbação para ficar consignado, que decorreu o prazo legal de 15 (quinze) dias, após a publicação do edital online, sem que o(a)(s) devedor fiduciante(s) tenha(m) efetuado a purgação da mora, aludida no parágrafo 5º do mesmo diploma legal. Eu, Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Matr.94/21568, digitei. O Oficial, Matr.06/1811. **ECOG 46404 AQC.**

Av.6-59.623. Data:12/05/2025. LOGRADOURO E NUMERAÇÃO. Nos termos do Art.1279, da CNCGJ/RJ, e instruído da Guia de IPTU, expedida PMCF, em 27/01/2025, é feita a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se situado na Rua Aristides da Silva Neto, nº44. - - - - -

Av.7-59.623. Data:12/05/2025. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. (Protocolo nº241.043, de 17/03/2025). Conforme requerimento da parte, datado de 06/05/2025, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, ficou consolidada em favor da credora fiduciária, no valor de **R\$640.000,00**, nos termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº9.514/97, conforme requerimento da fiduciária **BANCO BRADESCO S/A**, datado de 14/03/2025, já qualificada nesta matrícula, instruído com a notificação feita aos fiduciários **ALGIN MAFRA GUIMARÃES** e sua esposa **ALINE AZEREDO MAFRA GUIMARÃES**, já qualificados nesta matrícula. **ITBI:** Foi pago no valor total de **R\$12.853,73**, através da Guia nº00528/2025, em 14/03/2025. Selo Eletrônico: **EEPE 83895 NBM**. Ato assinado eletronicamente por

CONTINUA NA FOLHA 3

Página: 4/5

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º DISTRITO

CABO FRIO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

(De acordo com o facultado pelo parágrafo único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA: 59.623

FICHA: 03

Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, matrícula nº: 94/21568.
Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.-

Av.8-59.623. Data:30/06/2025. LEILÕES NEGATIVOS. (Protocolo nº242.621, datado de 24/06/2025). Conforme requerimento da parte interessada datado de 18/06/2025, e do Auto do 1º e 2º Leilões Negativos, datados de 16/06/2025 e 18/06/2025, procede-se esta averbação para constar que o **BRANCO BRADESCO S/A**, já qualificado nesta matrícula, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97, sendo o primeiro em 16/06/2025 e o segundo em 18/06/2025, conduzidos pela Leiloeira Oficial Dora Plat, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº744, sem oferta de lances. **Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel. Selo Eletrônico: EDWM 02564 OXZ. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.**

Av.9-59.623. Data:30/06/2025. CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.4). (Protocolo nº242.621, datado de 24/06/2025). Conforme termo de quitação, datado de 18/06/2025, expedido pelo Banco Bradesco S/A, **fica CANCELADA a Alienação Fiduciária constante do R.4 desta matrícula. Selo Eletrônico: EDWM 02565 PEK. Ato assinado eletronicamente por Santiago Luiz Sampaio Cardoso, Escrevente, 94/21568. Oficial: Dr. Renato Luiz Gonçalves Cabo - Titular, matrícula nº: 06/1811.**

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
2º OFÍCIO DE CABO FRIO
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIDÃO Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, § 11 da Lei 6.015/73, dela constando a comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. Cabo Frio, 08 de Julho de 2025. Eu, Carolina de Abreu Panisset, escrevente, procedi as buscas. E eu, Oficial, subscrevo e assino.

(Assinada Digitalmente).

Poder Judiciário- TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDWM 04814 XDK

Consulte a validade do selo em:
<https://www.3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Emolumentos R\$ 108,60 Lei 6.370/12 R\$2,87 Lei 3.217/99 R\$21,72 FUNDPERJ
R\$5,43 FUNPERJ R\$5,43 FUNARPEN R\$ 6,51 ISS R\$ 3,26 - R\$155,99



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CENKL-QSJPT-ANUB7-PCKR4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Carolina De Abreu Panisset (CPF ***.689.617-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CENKL-QSJPT-ANUB7-PCKR4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>