

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43.447

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

**IMÓVEL:** Lote de terreno nº. **D-3**, oriundo do desdobra da Área Livre **D, do loteamento denominado "BAIRRO MAGÉ" zona urbana do 1º Distrito deste Município**, medindo: 8,88m de frente para Servidão, 9,44m nos fundos confrontando com o lote 15; 9,60m pelo lado direito confrontando com lote "B"; e 9,36m pelo lado esquerdo confrontando com o lote D-2, com a Área total de 98,20m<sup>2</sup>, sem benfeitorias nem edificações.

**PROPRIETÁRIO:** **RODRIGO CARVALHO DA SILVA**, bancário, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens **BRUNA DE SOUZA ROCHA**, portador da carteira de identidade nº. 020.011.925-3; expedida pela SESP/RJ, em 05/02/2001; inscrito no CPF sob o nº. 103.128.337-41; residentes e domiciliados a **Rua Escoteiro Paulo Cesar nº. 161, Centro - Magé - RJ**. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº. 41.387, em 27 de abril de 2011. O referido é verdade e dou fé. Magé, 07 de Março de 2014. Eu, **Escrevente Examinador**, examinei e lavrei o presente ato. E, eu **Oficial do Registro Subscrecio.**

**AV - 1 - 43.447 - CONSTRUÇÃO** – Nos termos do requerimento datado de 10 julho de 2015, **Prenotado no livro 1-M sob o nº. 75.533, datada de 10/07/2015**, assinado por **RODRIGO CARVALHO DA SILVA**, acima qualificado, é averbado a construção de uma casa residencial dividida em sala dois quartos, cozinha, banheiro, lavabo, área de serviço, com a área construída de 69,38m<sup>2</sup>, inscrita na PMM sob o nº. 1.1.149262, com logradouro a Rua Ubatã nº. 60, casa 15 lote D3, Quadra 20 – Magé Tênis Clube, tudo nos termos e de acordo com Certidão de cadastro e metragem expedida pela PMM, sem habite-se, com valor venal de R\$ 18.260,54. **EMOLUMENTOS:** R\$ 133,63; **LEI 3217/99:** R\$26,72; **MUTUA:** R\$12,00; **ACOTERJ:** R\$ 0,24; **FUNDPERJ:** R\$6,68; **FUNPERJ:** R\$6,68; **FUNARPEN:** R\$5,34; **PMCMV:** 2,15. O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de julho de 2015. Eu, **Escrevente Examinador**, examinei e lavrei o presente ato. E, eu **Oficial de Registro Subscrecio.**

Selo Eletrônico Número: **EAXW 60553 JKN**

**AV-02- 43.447 - DOCUMENTAÇÃO PESSOAL:** Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 14 de Novembro de 2022, devidamente assinado por **Samir Farias Jorge**, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade nº 124994039, expedido pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 113.746.887-46, residente e domiciliado na Rua Ubatã, nº 60, casa 14, Bairro Fleixeiras, Magé - RJ, para fazer constar o documento de identidade de **BRUNA DE SOUZA ROCHA**, como sendo portadora da carteira nacional de habilitação **CNH nº 02541530760 expedida pelo DETRAN/RJ**, em **02/08/2022, nela constando a identidade nº 204734495, expedida pelo DIC/RJ**, tudo nos termos e de acordo com a documentação que fica arquivada. – **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 82.600, em 14/11/2022.** **EMOLUMENTOS:** R\$ 121,57; **FETJ:** R\$ 24,31; **FUNDPERJ:** R\$ 6,07; **FUNPERJ:** R\$ 6,07; **FUNARPEN:** R\$ 4,86; **PMCMV:** R\$ 2,43; **ISS:** R\$ 2,43. Eu, **Leonardo Moreira Gomes Passarelli**, Escrevente, efetuei a presente averbação. E, eu, **Debora da Silva Marinho**, subscrecio e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Novembro de 2022. .... Selo Eletrônico Número: **EEFU 26041 URN**

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

Continua no verso

Debora da Silva Marinho  
Substituta – Matr. 90/2221

## REGISTRO GERAL

CNM: 090522.2.0043447-95

MATRÍCULA

43.447

FICHA

01v

VERSO

**AV-03- 43.447 - DOCUMENTAÇÃO PESSOAL:** Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 14 de Novembro de 2022, devidamente assinado por Samir Farias Jorge, já acima qualificado, para fazer constar o documento **BRUNA DE SOUZA ROCHA**, como sendo inscrita no **CPF sob o nº 105.128.787-14**, tudo nos termos e de acordo com a Escritura que fica arquivada. – **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 82.600, em 14/11/2022.** **EMOLUMENTOS:** R\$ 121,57; **FETJ:** R\$ 24,31; **FUNDPERJ:** R\$ 6,07; **FUNPERJ:** R\$ 6,07; **FUNARPEN:** R\$ 4,86; **PMCMV:** R\$ 2,43; **ISS:** R\$ 2,43. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente averbação. E, eu, Debora da Silva Marinho, subscrovo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Novembro de 2022. ....

**Selo Eletrônico Número: EEFU 26042 YCA**

  
Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

  
Debora da Silva Marinho  
Substituta – Matr. 90/2221

**R-4- 43.447- COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE(S): RODRIGO CARVALHO DA SILVA, e seu cônjuge BRUNA DE SOUZA ROCHA**, já acima qualificados. **ADQUIRENTE(S): SAMIR FARIAS JORGE**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da carteira nacional de habilitação CNH nº 02745522674, expedido pelo DETRAN/RJ, em 18/12/2019, onde consta a cédula de identidade RG nº 124994039, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 113.746.887-46, filho de Samir Sacramento Jorge e de Maria de Fátima Farias Jorge, residente e domiciliado na Rua Ubatá, nº 60, casa 13, Bairro Fleixeiras, Magé - RJ. – **TÍTULO:** Compra e Venda. – **FORMA DO TÍTULO:** Contrato Por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição do Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária e outras Avenças, o presente Instrumento particular com efeito de Escritura Pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da Lei 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo 1º da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei 9.514 de 20/11/97, Contrato nº 9117477, datado de 20/10/2022. – **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. – **VALOR:** R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais), sendo R\$ 56.000,00 (Cinquenta e seis mil reais) referente a recursos próprios; R\$ 224.000,00 (Duzentos e vinte e quatro mil reais) referente aos valor do financiamento concedido pelo BANCO DO BRADESCO S/A. **ITBI:** O imposto de Transmissão incidente sobre a presente transação foi devidamente pago através da Guia nº 958/2022, extraída do processo nº 29121/2022, no valor de R\$ 2.312,38 ( Dois mil, trezentos e doze reais e trinta e oito centavos), tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais), pago através do Banco do Bradesco em 28/10/2022. Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº 01591.22.11.14.05.104, 01591.22.11.14.04.122, 01591.22.11.14.08.107, 01591.22.11.14.52.127; HASH: 994c.3c67.b473.ca21.99a1.62b7. 19ce.e66d.ede4.8a94, 3c83.e2b6.147b.9133.81e9.779d.b675.2ad9.09c1.be90, datada de 14/11/2022. **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 82.563 em 10/11/2022.** **EMOLUMENTOS:** R\$ 1.025,25; **LEI 3217/99:** R\$ 0,00; **FUNDEPERJ:** R\$ 0,00; **FUNPERJ:** R\$0,00; **FUNARPEN:** R\$ 0,00; **PMCMV:** R\$ 20,06; **ISS: R\$ 20,50.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente registro. E, eu, Debora da Silva Marinho, subscrovo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Novembro de 2022. ....

**Selo Eletrônico Número: EEFU 26043 PUR**

  
Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

  
Debora da Silva Marinho  
Substituta – Matr. 90/2221

Continua na ficha 02



**R-5-43.447 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o R-5 da presente matrícula Prenotado no Livro 1-R sob o nº 82.563 em 10/11/2022, da qual figuram com **CREDORA/FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S/A**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado “CIDADE DE DEUS”, s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco, estado de São Paulo, neste ato representa por seus representantes legais Mauricio de Castro Ferreira, brasileiro, casado, bancário, portador da carteira de identidade nº 201534435, expedido pelo SSP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 115.757.967-16; e Felipe Antônio Costa, brasileiro, casado, bancário, portador da identidade nº 234992030, expedida pelo DIC, inscrito no CPF sob o nº 125.689.997-64, endereço comercial Rua Professor Rocha Faria, nº 35, Guapimirim - RJ, conforme procuração lavrada no Livro 1256, Fls. 239, datado de 31/01/2022, Cartório do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco-SP, e substabelecimento lavrado no Livro 1264, às Fls.387, datada de 14/02/2022, lavrada nas Notas do 1º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco - SP, doravante denominado Banco Bradesco S/A. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: SAMIR FARIAS JORGE**, já acima qualificado. **VALOR DA DIVÍDA:** R\$ 224.000,00; **PRAZO REEMBOLSO:** 360 (Trezentos e sessenta meses); **VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA:** R\$ 1.269,21; **VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA:** R\$ 3.758,90; **TAXA DE JUROS (%) :** Nominal 9,1098% a.a. Efetiva 9,5000% a.a.; **CET – CUSTO EFETIVO TOTAL:** 10,56%; **SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE:** R\$ 49,97; **SEGURO MENSAL DANOS FÍSICO IMÓVEL:** R\$ 15,40; **VALOR DA TAXA MENSAL DE ADMINISTRAÇÃO:** R\$ 25,00; **VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA:** R\$ 3.849,27; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC; **RAZÃO DE DECRESCIMO MENSAL ( RDM ) :** R\$ 4,72; **DATA PREVISTA PARA O VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:** As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 15/12/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, alienam ao CREDOR, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento identificado no número 5 do quadro resumo, nos termos e para efeito do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514 de 20/11/1997. Por força deste instrumento o DEVEDOR cede e transfere ao CREDOR, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e obriga-se, por si e seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. Constituir-se-á a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante o registro no competente registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR possuir Direto e o CREDOR possuidor INDIRETO e proprietário fiduciário do imóvel objeto da garantia fiduciária. Os contratantes declararam 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 – **VALOR DA AVALIAÇÃO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO:** R\$ 303.000,00 (Trezentos e três mil reais). Prenotado no Livro 1-R sob o nº 82.563 em 10/11/2022. **EMOLUMENTOS:** R\$ 1.025,25; LEI 3217/99: R\$ 0,00; FUNDEPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; PMCMV: R\$ 20,06; ISS: R\$ 20,50. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente registro. E, eu, Debora da Silva Marinho, subscrovo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Novembro de 2022.....

.....**Selo Eletrônico Número: EEFU 26044 GRZ**

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente - Matr. 94/5522

Debora da Silva Marinho  
Substituta - Matr. 94/5521

43.447

02

CNM: 090522.2.0043447-95

VERSO

**AV.6 – 43.447- 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 a não localização por meio da intimação foram publicados os editais nº 1197/2023 em 14/09/2023, 1198/2023 em 15/09/2023 e 1199/2023 em 18/09/2023 no site dos <https://www.registrodeimoveis.org.br>, tudo na forma legal, os devedor fiduciante, SAMIR FARIAS JORGE, acima qualificado, não compareceu a esta serventia e nem apresentou prova de que já tenham quitado o débito junto a credora fiduciária. Portanto **não houve a efetuação da PURGAÇÃO DA MORA** referente à dívida objeto do Contrato de financiamento Imobiliário, acima mencionado da presente matrícula. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº. 83.430, datada de 17/08/2023.** Selo Eletrônico nº EEOA 32338 JCV. Magé, 03 de novembro 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  
Escrevente -Matr. 94/5522

Debora da Silva Marinho  
Substituta - Matr. 94/5521

**AV.07 – 43.447: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do requerimento devidamente formalizado efetuado pelo Credor 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 dos devedor fiduciante **SAMIR FARIAS JORGE, CPF: 113.746.887-46**, acima qualificado, sem que houvesse purgação da mora, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credor fiduciário, **BANCO BRADESCO S/A**, 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\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 19/2024, extraído do processo nº 557/2024, no valor de R\$ 5.600,00 (Cinco mil e seiscentos reais), junto ao Banco do Brasil em 06/02/2024, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais). **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 84.129, em 01/02/2024.** - 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, 14 de Março de 2024. - - - - - Selo Eletrônico EEPV 90265 ELO

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

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

**AV.08 – 43.447- 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 registrada no R-5, que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-07 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 84.129, em 01/02/2024.** - 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, 14 de Março de 2024. - - - - - Selo Eletrônico EEPV 90266 XLL

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

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

MATRÍCULA

43.447

03

VERSO

CNM

090522.2.0043447-95

**AV-09-43.447: LEILÕES NEGATIVOS:** Procedo a presente averbação feita a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 16 de Maio de 2024, para constar que consoante termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida expedido pelo BANCO BRADESCO S.A, assinado por Elvely da Silva Santos, CPF nº 444.108.068-90, Edvaldo Gomes Vieira, CPF nº 307.966.728-06, e Ronaldo Milan, CPF nº 537.866.888-34, fora efetuado os leilões de que trata o artigo 27 da Lei 9.615/97, sendo o primeiro em 13/05/2024 e o segundo em 16/05/2024, sendo que em ambos restaram negativos. Prenotado no Livro 1-U sob o nº 84.433 em 22/05/2024. 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, 04 de Junho de 2024. Selo Eletrônico EESL 53902 UIU

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

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

**AV-10- 43.447- QUITAÇÃO** - De acordo com requerimento datado de 16 de Maio 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 realização dos públicos leilões. Prenotado no Livro 1-U sob o nº 84.433 em 22/05/2024. 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, 04 de junho de 2024. Selo Eletrônico EESL 53903 BCV

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

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

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO TÍTULO  
VALOR: R\$ 0,00