4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ/RJ

REGISTRO GERAL
LIVRO: 02

CÓDIGO C.N.M.:
090712.2.0015216-12

MATRÍCULA: 00015216 - FICHA N.º: 001

DATA: 31 de março de 2022.-
IMÓVEL: Terreno n.º 426 da Rua Dr. Luiz Gonzaga de Andrade, do Loteamento denominado Parque Imperial II, situado na zona urbana do 2.º distrito deste município de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, oriundo do lote n.º 05 da Quadra P, medindo 159,00 metros quadrados, ou seja, 6,00 metros de largura na frente e nos fundos por 26,50 metros de comprimento de ambos os lados, confrontando-se na frente com a referida rua; pelo lado direito com o terreno n.º 428 da mencionada Rua Dr. Luiz Gonzaga de Andrade; e, pelo lado esquerdo com o terreno n.° 424, da referida Rua Dr. Luiz Gonzaga de Andrade; e, nos fundos confronta-se com quem de direito.- Inscrito na PMCG sob o **n.º 149.219**, código de logradouro o **n.º 33.227**.- **PROPRIETÁRIA: M. ABREU IMOBILIÁRIA LTDA**, em sede na Praça São Salvador, nº 41, sala 308/309, Centro, neste município, inscrita no CGC/MF sob o n.º 31.869.811/0001-57, representada por seu sócio-gerente **Marcos dos Santos Abreu,** brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Avenida Bortolomeu Lizandro, n.º 1010, apt.º 602, Guarus, neste município, portador do CPF/MF sob o nº 189.502.307/63 e da CI nº 642.243-IPF, de 13/12/1963.- Dito imóvel oriundo de loteamento registrado sob o nº 5/8.488, à fl. 237, do livro n.º 2-AD, na 3.ª Circunscrição Territorial desta cidade.- Oficial: (ass.) Iris Fernanda G Leonardo Pessanha - substituta – mat. 94/9318.-

R.1/15.216.- COMPRA E VENDA.- Por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 22/03/2022, às fls.080 à 082, do livro n.º 227 sob o n.° 009 e em notas do Cartório do 4.° Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, a proprietária **M. Abreu Imobiliária Ltda,** já qualificada, transmitiu a **SABRINA DE SOUSA GOMES PARAVIDINI MACHADO**, brasileira, natural de Campos dos Goytacazes/RJ, analista de dados, nascida em 12/10/1981, filha de Carlos Afonso da Silva Gomes e Jeabetes de Sousa Machado Gomes, portadora da carteira nacional de habilitação CNH n.º 01670729237, expedida em 05/11/2018, pelo DETRAN/RJ, onde consta a identidade civil RG n.º 122018484, órgão emissor DIC/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º 093.275.607-79, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, ato celebrado 16/09/2009(na vigência da Lei 6.515/77), com **GUILHERME PARAVIDINI MACHADO**, brasileiro, natural de Campos dos Goytacazes/RJ, carreteiro, nascido em 03/04/1982, filho de Anilton Candiano Machado e Conceição da Graça Paravidni Machado, portador da carteira nacional de habilitação CNH n.º 03948093080, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/11/2021, onde consta a identidade civil RG n.º 127430049/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º 057.112.497-62, endereço eletrônico: sabrina.paravidini@gmail.com, telefone para contato: (19) 981395807, residentes e domiciliados na Rua Joaquim Augusto Palhares, n.º 90, Chácara CNEO, Campinas, São Paulo, CEP: 13033-190, o imóvel aqui matriculado, pelo valor total de R$3.300,00 (três mil e trezentos reais).- Dito imóvel foi avaliado pela Repartição Fiscal da Prefeitura local no valor de R$210.000,00 (duzentos e dez mil reais), valor esse que serviu de base para o cálculo dos emolumentos.- O ITBI foi recolhido na importância de R$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), conforme certificado de quitação referente a guia da PMCG n.º 150398, em 24/01/2022.- Foi realizada consulta referente a indisponibilidade junto ao BIB da CGJ-RJ, em 31/03/2.022, sob o n.° 01514.22.03.31.29.947, em nome da outorgante vendedora.- Foi realizada a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: be0f. 7c04. 5c81. 9549. d843. 0378. 87c1. 9bf4. 0a24. 13d4, em nome da outorgante vendedora.- Prenotação n.º 32.906 de 28/03/2022.- Campos dos Goytacazes, 31 de março de 2.022. Eu, (ass.) Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi o presente registro.- Selo Eletrônico Número: EECF 21105 PTZ.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 21/06/2022, sob o n.° 33.169, Requerimento.- Oficial: (ass.) Iris Fernanda G Leonardo Pessanha - substituta – mat. 94/9318.-

AV.2/15.216.- CONSTRUÇÃO.- Por meio de requerimento feito pela proprietária em 21/06/2022, com firma devidamente reconhecida, instruído com certidão nº. 0725/2022, datada em 31/05/2022, processo n.° 9328/2022 de 11/04/2022, fornecida pela Secretaria de Fazenda do Município de Campos dos Goytacazes, fica averbado que no imóvel objeto da presente matricula, designado como Terreno n.º 426 da Rua Luiz Gonzaga de Andrade, Parque Imperial II, no 2.° distrito deste Município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, com 212,00m² de área construída, inscrito na PMCG sob o n.°

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX.
Registro de Imóveis do Brasil

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ/RJ

REGISTRO GERAL
LIVRO: 02

CÓDIGO C.N.M.:
090712.2.0015216-12

MATRÍCULA: 00015216- FICHA N.º: 001 Vº

149.219, tendo como código de logradouro o n.° 33.227.- Dita averbação foi feita sem a comprovação do Habite-se, tão somente face ao lançamento fiscal do imóvel.- Prenotação n.° 33.169 de 21/06/2022.- Campos dos Goytacazes, 27 de junho de 2.022. Eu, (ass.) Íris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi à presente averbação.- Selo Eletrônico Numero: EEEO 27852 EHM.-

R.3/15.216.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Prenotação n° 36.126 de 02/02/2026. Por meio de Cédula de Crédito Bancário n.° 0010589586, datada de 28/01/2026, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula em favor ao credor fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 90.400.888/0001-42, tendo como devedores fiduciantes **SABRINA DE SOUSA GOMES PARAVIDINI MACHADO**, e seu esposo **GUILHERME PARAVIDINI MACHADO**, já qualificados, para garantia da dívida no valor financiado de R$92.747,50, com taxa de juros efetiva de 21,75% ao ano, vencimento da 1ª parcela em 28/03/2026 e última em 28/01/2046. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI da Lei 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R$572.000,00. As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de cláusulas.
Maria Fernanda Barreto Ferreira, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s) lançamento(s). Registro concluído em 10/02/2026 às 10:43:53, por **Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha**, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: **EFBJ 95350 MPS**.

AV.4/15.216.- INTIMAÇÃO/NÃO PAGAMENTO.- Prenotação nº 36.624 de 01/07/2026. Por meio de ofício n° 723989/2026, emitido pelo Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 30/06/2026, instruído com Planilha de Débitos, atualizada até 30/06/2026 e em cumprimento ao parágrafo 1° do artigo 26 da Lei n° 9.514/97, fica averbado que foi realizada a notificação dos Srs. Sabrina de Sousa Gomes Paravidini Machado e Guilherme Paravidini Machado, através de Intimação, datada de 01/07/2026, emitida pelo Cartório do 4.° Oficio de Justiça desta cidade e Ar via Correios. Certificou o Cartório de Títulos e Documentos do 8.º Oficio de Justiça desta cidade, que, diligenciando no endereço constante na presente notificação, qual seja: Rua Luiz Gonzaga de Andrade, n° 426, Parque Imperial II, nesta cidade, no dia: 07/07/2026 às 09h30min, o funcionário do referido cartório de títulos e documentos informou que fora atendido por uma sra. que se apresentou como Ramila Araujo Dias, informando ser moradora da residência há aproximadamente 3 meses e que os notificados são antigos proprietários. Além disso, foi enviada a intimação por AR via Correios no dia 01/07/2026 para o endereço situado na Rua Joaquim Augusto Palhares, nº 90, Chácara CNEO, Campinas-SP, constando, conforme rastreamento do objeto, sua entrega aos mutuários em 07/07/2026, sendo notificados de todos os termos da presente carta de notificação, tendo os mesmos bem ciente ficado, recebido as contrafés a eles entregue e exarado seu recebimento. Informo, ainda, em cumprimento ao parágrafo 7° do artigo 26 da Lei n°.9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n° 9.514/97, que fica averbado o decurso do prazo estipulado em Lei para o pagamento de mora, constituída por financiamento junto ao credor Banco Santander (Brasil) S/A acima mencionado, sem que até a presente data, houvesse o comparecimento dos devedores fiduciantes nesta serventia para pagamento do débito existente, garantindo assim, o direito de consolidação do imóvel em favor do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, nos termos do Art. 26 §7° da Lei 9514/97, após o cumprimento das formalidades legais.- O presente imóvel possui CEP nº 28022-670 e está localizado no Parque Imperial.
Maria Fernanda Barreto Ferreira, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s) lançamento(s). Averbação concluída em 07/08/2026 às 10:55:34, por **Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha**, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: **EFEB 01715 RKS**.

AV.5/15.216.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.- Prenotação nº 36.720 de 12/08/2026. Por meio de requerimento, feito pelo Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 11/08/2026, instruído com documentação própria e em cumprimento ao parágrafo 7° do artigo 26 da Lei n°.9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n° 9.514/97, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em favor do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado. O ITBI foi pago no valor de R$11.440,00 através da guia n.º 178.780, em 11/08/2026.
Maria Fernanda Barreto Ferreira, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s)

CONTINUA NA FICHA 2

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX.

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ/RJ

REGISTRO GERAL
LIVRO: 02

CÓDIGO C.N.M.:
090712.2.0015216-12

MATRÍCULA: 00015216 - FICHA N.º: 002
CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 00015216

lançamento(s). Averbação concluída em 18/08/2026 às 09:41:14, por **Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha**, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: **EFEB 02055 SUA**.

AV.6/15.216.- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Prenotação n° 36.720 de 12/08/2026. Por meio de requerimento, feito pelo Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 11/08/2026, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária feita no R.3, referente ao contrato n° 0010589586, em virtude da consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário Banco Santander (BRASIL) S/A, feita na AV.5, ficando desta forma, dito imóvel liberado do referido ônus.
Maria Fernanda Barreto Ferreira, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s) lançamento(s). Averbação concluída em 18/08/2026 às 09:41:55, por **Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha**, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: **EFEB 02056 ULX**.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX.
Registro de Imóveis do Brasil

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ/RJ
RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO R.G.I

C.N.M.: 090712.2.0015216-12

MATRÍCULA: 00015216

C E R T I F I C O, que a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direito relativos aos mesmos, prenotados até o dia anterior. CERTIFICAÇÃO DE PRENOTAÇÕES EXISTENTES (Código Normas – Art. 1.055, § 1º): Certifico que não consta protocolo de título vinculado à matrícula. **PEDIDO Nº**: 00020905; **RECIBO N.º**: 0006064/26. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma **registrodeimoveis.org.br**, sem intermediários e sem custos adicionais.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 18 DE AGOSTO DE 2026

Emitida Eletrônicamente por **LORRANA ALMEIDA DE SOUZA** em **18/08/2026** às **12:39:33**. Assinada Digitalmente por **IRIS FERNANDA G. LEONARDO PESSANHA - SUBSTITUTA - MAT.: 94/9318**.

EMOLUMENTO:	R$ 124,08
PMCMV:	R$ 2,48
FETJ:	R$ 24,81
FUNDPERJ:	R$ 10,54
FUNPERJ:	R$ 10,54
FUNARPEN:	R$ 7,44
FUNPGALERJ:	R$ 1,24
FUNPGT:	R$ 1,24
FUNDAC:	R$ 1,24
VALOR DO ISS:	R$ 6,66
VALOR SELO:	R$ 3,27
CERTIDÃO:	R$ 193,54

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEB 02077 BTO
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX

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

Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha (CPF 097.019.717-95)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PSUE9-DV88W-4CFC8-DBREX.