Cartorio do 2 Oficio de Mage
Serviço do Registro de Imóveis

LEONARDO DA SILVEIRA
RUA SÃO FIDELIS, 237 , PIABETA, Mage / RJ
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42549 / Recibo: 67227 / Data da Certidão: 19/10/2023.

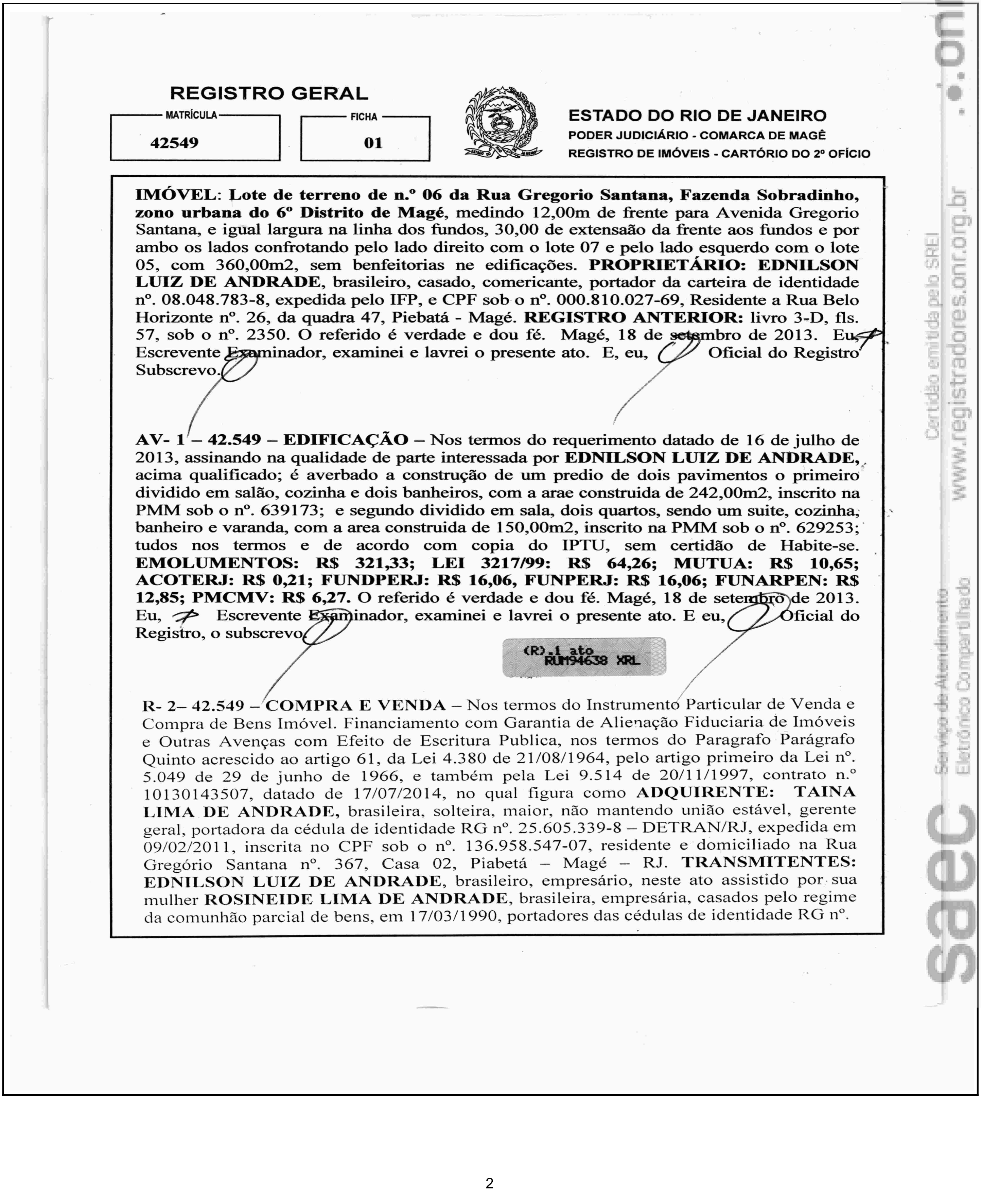
Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **Matrícula nº 42.549.** Certidão extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1° da Lei 6015 de 1973, dela constando situação jurídica e todos os eventuais ônus reais, ações reais, pessoais reipersecutórias e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Buscas dadas por Simone da Cruz Cunha - Mat.94/11004. DOU FÉ. MAGÉ, 19 de outubro de 2023. Eu Oficial subscrevo e assino.XXXXXXXXXXXX

Custas da Certidão:
20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 93,59 x 1 = 93,59.
Emolumentos: R$ 93,59 | Fetj: R$ 18,71 | Fundperj: R$ 4,67 | Funperj: R$ 4,67 | Funarpen: R$ 3,74 | Pmcmv: R$ 1,87.
Iss: R$ 1,87 | Selo: R$ 2,48 | Total: R$ 131,60.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOX 05556 OHL
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42549 / Recibo: 67227 / Data da Certidão: 19/10/2023.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
42549	01

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÊ
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

IMÓVEL: **Lote de terreno de n.º 06 da Rua Gregorio Santana, Fazenda Sobradinho, zono urbana do 6º Distrito de Magé**, medindo 12,00m de frente para Avenida Gregorio Santana, e igual largura na linha dos fundos, 30,00 de extensaão da frente aos fundos e por ambo os lados confrotando pelo lado direito com o lote 07 e pelo lado esquerdo com o lote 05, com 360,00m2, sem benfeitorias ne edificações. **PROPRIETÁRIO: EDNILSON LUIZ DE ANDRADE**, brasileiro, casado, comericante, portador da carteira de identidade nº. 08.048.783-8, expedida pelo IFP, e CPF sob o nº. 000.810.027-69, Residente a Rua Belo Horizonte nº. 26, da quadra 47, Piebatá - Magé. **REGISTRO ANTERIOR:** livro 3-D, fls. 57, sob o nº. 2350. O referido é verdade e dou fé. Magé, 18 de setembro de 2013. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscrevo.

AV- 1 – 42.549 – EDIFICAÇÃO – Nos termos do requerimento datado de 16 de julho de 2013, assinando na qualidade de parte interessada por **EDNILSON LUIZ DE ANDRADE**, acima qualificado; é averbado a construção de um predio de dois pavimentos o primeiro dividido em salão, cozinha e dois banheiros, com a arae construida de 242,00m2, inscrito na PMM sob o nº. 639173; e segundo dividido em sala, dois quartos, sendo um suite, cozinha, banheiro e varanda, com a area construida de 150,00m2, inscrito na PMM sob o nº. 629253; tudos nos termos e de acordo com copia do IPTU, sem certidão de Habite-se. **EMOLUMENTOS: R$ 321,33; LEI 3217/99: R$ 64,26; MUTUA: R$ 10,65; ACOTERJ: R$ 0,21; FUNDPERJ: R$ 16,06, FUNPERJ: R$ 16,06; FUNARPEN: R$ 12,85; PMCMV: R$ 6,27.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 18 de setembro de 2013. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E eu, Oficial do Registro, o subscrevo.

(R).1 ato
RUM94638 XRL

R- 2– 42.549 – COMPRA E VENDA – Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bens Imóvel. Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciaria de Imóveis e Outras Avenças com Efeito de Escritura Publica, nos termos do Paragrafo Parágrafo Quinto acrescido ao artigo 61, da Lei 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei nº. 5.049 de 29 de junho de 1966, e também pela Lei 9.514 de 20/11/1997, contrato n.º 10130143507, datado de 17/07/2014, no qual figura como **ADQUIRENTE: TAINA LIMA DE ANDRADE**, brasileira, solteira, maior, não mantendo união estável, gerente geral, portadora da cédula de identidade RG nº. 25.605.339-8 – DETRAN/RJ, expedida em 09/02/2011, inscrita no CPF sob o nº. 136.958.547-07, residente e domiciliado na Rua Gregório Santana nº. 367, Casa 02, Piabetá – Magé – RJ. **TRANSMITENTES: EDNILSON LUIZ DE ANDRADE**, brasileiro, empresário, neste ato assistido por sua mulher **ROSINEIDE LIMA DE ANDRADE**, brasileira, empresária, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, em 17/03/1990, portadores das cédulas de identidade RG nº.

saec .onr
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec .:.onr
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 42549
FICHA: 01v VERSO

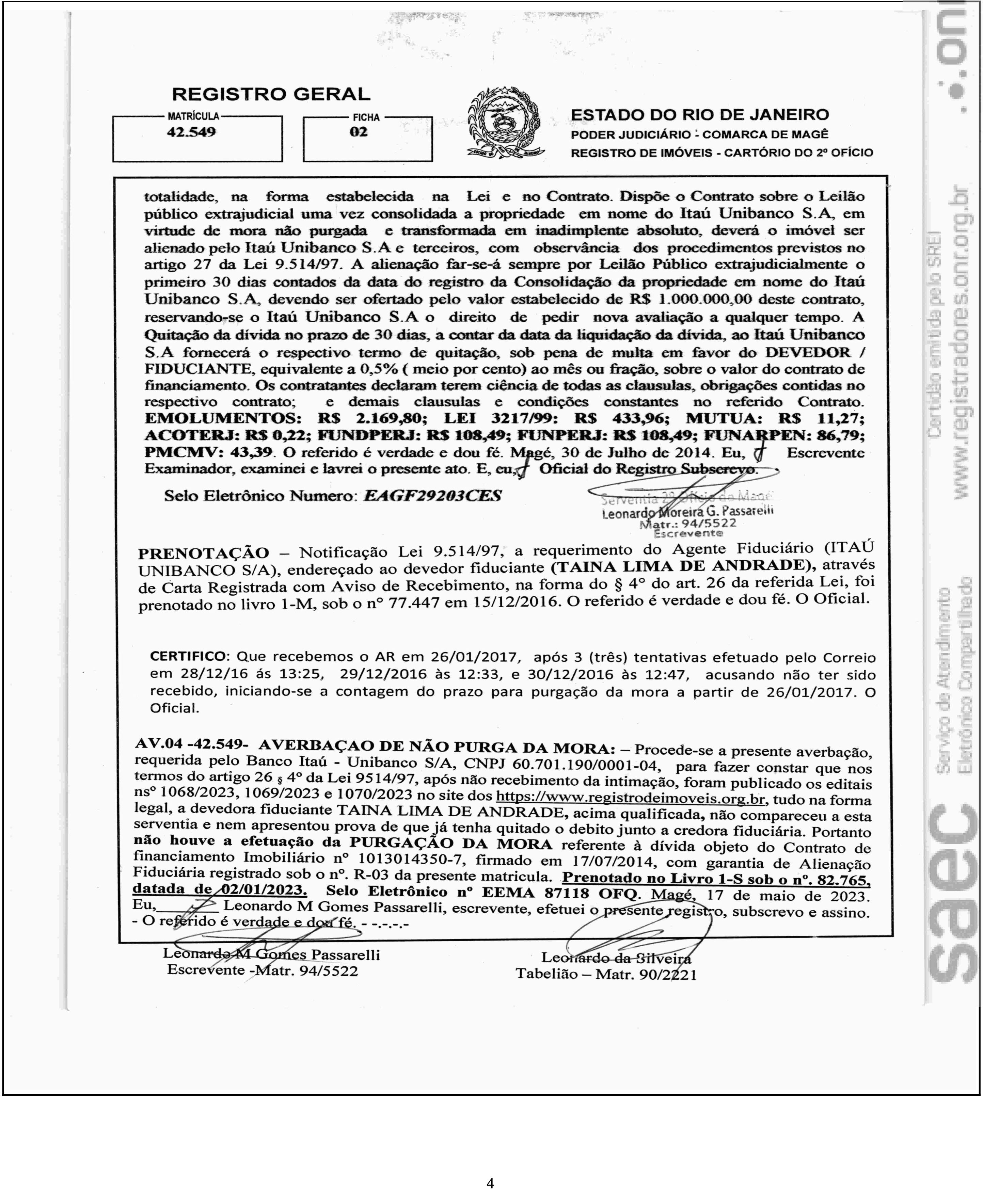
08.048.783-8, expedida pelo IFP/RJ, expedida em 23/04/1967, e RG nº 08.481.986-1, IFP/RJ, expedida em 13/08/2010, inscritos no CPF sob o nº. 000.810.027.027-69, e 008.930.257-55, respectivamente residentes e domiciliados em Magé/RJ, na Rua Gregório Santana, nº. 254, Casa, Piabetá. **PREÇO:** R$ 1.230.000,00, sendo R$ 735.000,00 com recursos próprios, e R$ 495.000,00, referente ao Financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A (Credor). **ITBI: DAM** nº. 000627/2014 no valor de R$ 8.633,28, sobre avaliação fiscal de R$ 615.000,00; **ITBI: DAM** nº. 000628/2014 no valor de R$ 8.633,28, sobre avaliação fiscal de R$ 615.000,00. **EMOLUMENTOS: R$ 2.169,80; LEI 3217/99: R$ 433,96; MUTUA: R$ 11,27; ACOTERJ: R$ 0,22; FUNDPERJ: R$ 108,49; FUNPERJ: R$ 108,49; FUNARPEN: 86,79; PMCMV: 43,39**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 30 de Julho de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscrevo. Selo Eletrônico Numero: ***EAGF29202VBN***

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

R- 3- 42.549 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R-2 da presente matricula, do qual figura como **CREDOR / FIDUCIÁRIO:** com sede em São Paulo – SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº. 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o sob nº. 60.701.190/0001-04,no ambito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro Integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais. **DEVEDOR FIDUCIANTE: TAINA LIMA DE ANDRADE,** acima qualificados. **VALOR DA DIVIDA:** R$ 547.250,00; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC; **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 240 meses; **DATA DE VENCIMENTO PRIMEIRA PRESTAÇÃO**: 17/08/2014; **DATA DO ULTIMO VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO**: 17/07/2034; **TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA:** 12.2842% A.A. 1.0236% A.M. **VALOR DA PRESTAÇÃO**: 7.008,87; **VALOR DA AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**: R$ 2.280,20; **VALOR DOS JUROS**: R$ 4.572,35; **VALOR DO PRÉMIO DE SEGURO - MORTE / INVALIDEZ PERMANENTE** R$ 41,42, **SEGURO MENSAL DANOS FÍSICOS IMÓVEL:** R$ 89,90; Taxa de Administração: 25,00; **EPOCA DE RECALCULO DOS ENCARGOS MENSAL:** Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização e juros e dos Prêmios de Seguros, serão recalculados a cada período de 12 meses, no dia correspondente ao da assinatura do Contrato. O valor correspondente à taxa de administração, permanece inalterado; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais os DEVEDOR / FIDUCIANTE aliena ao Itaú Unibanco S.A, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desde financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Ficando constituído a propriedade fiduciária em nome do Itaú Unibanco S.A efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os DEVEDORES/FIDUCIANTES possuidores diretos e ao Itaú Unibanco S.A possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto permanecer adimplentes com as obrigações ora pactuadas aos DEVEDORES / FIDUCIANTES fica assegurado à livre utilização, por sua conta e risco o imóvel objeto deste contrato. A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, sendo exigido o pagamento imediato na sua

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42549 / Recibo: 67227 / Data da Certidão: 19/10/2023.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 42.549
FICHA: 02

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÊ
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

totalidade, na forma estabelecida na Lei e no Contrato. Dispõe o Contrato sobre o Leilão público extrajudicial uma vez consolidada a propriedade em nome do Itaú Unibanco S.A, em virtude de mora não purgada e transformada em inadimplente absoluto, deverá o imóvel ser alienado pelo Itaú Unibanco S.A e terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por Leilão Público extrajudicialmente o primeiro 30 dias contados da data do registro da Consolidação da propriedade em nome do Itaú Unibanco S.A, devendo ser ofertado pelo valor estabelecido de R$ 1.000.000,00 deste contrato, reservando-se o Itaú Unibanco S.A o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. A Quitação da dívida no prazo de 30 dias, a contar da data da liquidação da dívida, ao Itaú Unibanco S.A fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do DEVEDOR / FIDUCIANTE, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento. Os contratantes declaram terem ciência de todas as clausulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais clausulas e condições constantes no referido Contrato. **EMOLUMENTOS: R$ 2.169,80; LEI 3217/99: R$ 433,96; MUTUA: R$ 11,27; ACOTERJ: R$ 0,22; FUNDPERJ: R$ 108,49; FUNPERJ: R$ 108,49; FUNARPEN: 86,79; PMCMV: 43,39**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 30 de Julho de 2014. Eu, Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Oficial do Registro Subscrevo.

Selo Eletrônico Numero: ***EAGF29203CES***

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

PRENOTAÇÃO – Notificação Lei 9.514/97, a requerimento do Agente Fiduciário (ITAÚ UNIBANCO S/A), endereçado ao devedor fiduciante **(TAINA LIMA DE ANDRADE)**, através de Carta Registrada com Aviso de Recebimento, na forma do § 4° do art. 26 da referida Lei, foi prenotado no livro 1-M, sob o n° 77.447 em 15/12/2016. O referido é verdade e dou fé. O Oficial.

CERTIFICO: Que recebemos o AR em 26/01/2017, após 3 (três) tentativas efetuado pelo Correio em 28/12/16 ás 13:25, 29/12/2016 às 12:33, e 30/12/2016 às 12:47, acusando não ter sido recebido, iniciando-se a contagem do prazo para purgação da mora a partir de 26/01/2017. O Oficial.

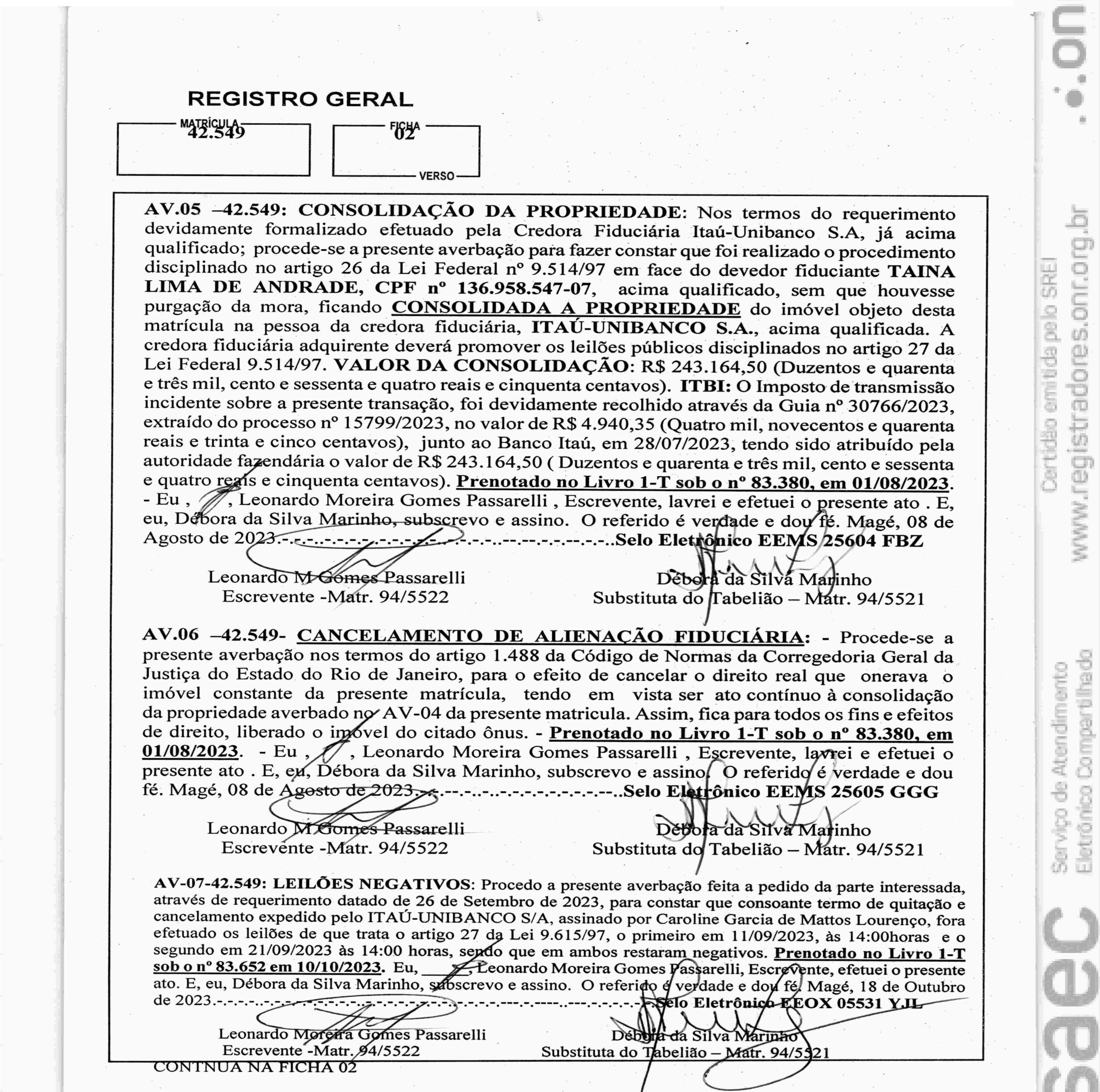
AV.04 -42.549- AVERBAÇAO DE NÃO PURGA DA MORA: – Procede-se a presente averbação, requerida pelo Banco Itaú - Unibanco S/A, CNPJ 60.701.190/0001-04, para fazer constar que nos termos do artigo 26 § 4º da Lei 9514/97, após não recebimento da intimação, foram publicado os editais nsº 1068/2023, 1069/2023 e 1070/2023 no site dos https://www.registrodeimoveis.org.br, tudo na forma legal, a devedora fiduciante TAINA LIMA DE ANDRADE, 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 1013014350-7, firmado em 17/07/2014, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-03 da presente matricula. **Prenotado no Livro 1-S sob o nº. 82.765, datada de 02/01/2023.** **Selo Eletrônico nº EEMA 87118 OFQ**. Magé, 17 de maio 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

Leonardo da Silveira
Tabelião – Matr. 90/2221

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42549 / Recibo: 67227 / Data da Certidão: 19/10/2023.



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 42.549
FICHA 02
VERSO

AV.05 –42.549: 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 **TAINA LIMA DE ANDRADE, CPF nº 136.958.547-07**, acima qualificado, 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$ 243.164,50 (Duzentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 30766/2023, extraído do processo nº 15799/2023, no valor de R$ 4.940,35 (Quatro mil, novecentos e quarenta reais e trinta e cinco centavos), junto ao Banco Itaú, em 28/07/2023, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R$ 243.164,50 (Duzentos e quarenta e três mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos). **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.380, em 01/08/2023**. - 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, 08 de Agosto de 2023.-.-.-..-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-..-.--.-.-.--.-.-.**Selo Eletrônico EEMS 25604 FBZ**

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

AV.06 –42.549- 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-04 da presente matricula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel do citado ônus. - **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.380, em 01/08/2023**. - 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, 08 de Agosto de 2023.-.-.--.-..-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.--..**Selo Eletrônico EEMS 25605 GGG**

Leonardo M Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

AV-07-42.549: LEILÕES NEGATIVOS: Procedo a presente averbação feita a pedido da parte interessada, através de requerimento datado de 26 de Setembro de 2023, para constar que consoante termo de quitação e cancelamento expedido pelo ITAÚ-UNIBANCO S/A, assinado por Caroline Garcia de Mattos Lourenço, fora efetuado os leilões de que trata o artigo 27 da Lei 9.615/97, o primeiro em 11/09/2023, às 14:00horas e o segundo em 21/09/2023 às 14:00 horas, sendo que em ambos restaram negativos. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.652 em 10/10/2023.** 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, 18 de Outubro de 2023.-.-.-..-.-.-.-.-.-.-..-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.---.-.----..---.-.-.-.-.-.**Selo Eletrônico EEOX 05531 YJL**

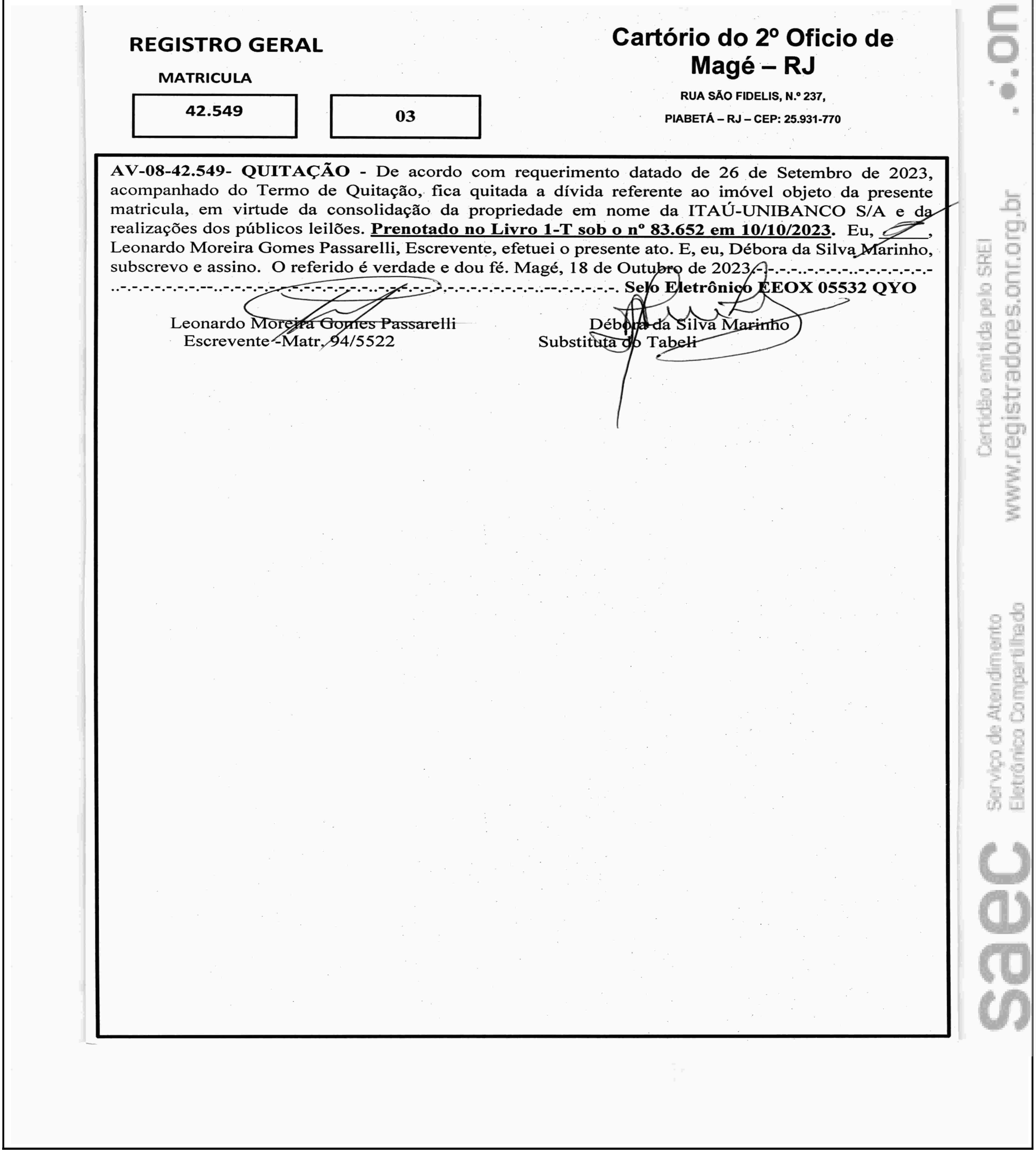
Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

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

CONTNUA NA FICHA 02

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42549 / Recibo: 67227 / Data da Certidão: 19/10/2023.



REGISTRO GERAL

MATRICULA

42.549	03

Cartório do 2º Oficio de Magé – RJ

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

AV-08-42.549- QUITAÇÃO - De acordo com requerimento datado de 26 de Setembro de 2023, acompanhado do Termo de Quitação, fica quitada a dívida referente ao imóvel objeto da presente matricula, em virtude da consolidação da propriedade em nome da ITAÚ-UNIBANCO S/A e da realizações dos públicos leilões. **Prenotado no Livro 1-T sob o nº 83.652 em 10/10/2023.** 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, 18 de Outubro de 2023.-. **Selo Eletrônico EEOX 05532 QYO**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho
Substituta do Tabeli