



Cartorio do 2 Ofício 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 1º 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.XXXXXXXXXXXXX

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/

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5def636e-37dc-4234-836c-97ec26aa8fe4

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Saacs
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 19/10/2023 15:04 PROTOCOLO: S23100369684D

Cartorio do 2 Ofício 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.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

42549

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

IMÓVEL: Lote de terreno de n.º 06 da Rua Gregorio Santana, Fazenda Sobradinho, zona 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 extensão da frente aos fundos e por ambo os lados cofrotando 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, comerciante, portador da carteira de identidade n.º 08.048.783-8, expedida pelo IFP, e CPF sob o n.º. 000.810.027-69, Residente a Rua Belo Horizonte n.º. 26, da quadra 47, Piebatá - Magé. **REGISTRO ANTERIOR:** livro 3-D, fls. 57, sob o n.º. 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 n.º. 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 n.º. 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 n.º. 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 n.º. 25.605.339-8 – DETRAN/RJ, expedida em 09/02/2011, inscrita no CPF sob o n.º. 136.958.547-07, residente e domiciliado na Rua Gregório Santana n.º. 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 n.º.

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 19/10/2023 15:04 PROTOCOLO: S23100369684D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5def636e-37dc-4234-836c-97ec26aa8fe4

Cartorio do 2 Ofício 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.

REGISTRO GERAL

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 42549 | 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: R\$ 86,79; PMCMV: R\$ 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 Subcrevo. Selo Eletrônico Numero: **EAGF29202VBN**

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

R- 3- 42.549 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R-2 da presente matrícula, 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 nº. 60.701.190/0001-04, no âmbito 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 DÍVIDA: R\$ 547.250,00; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 240 meses; DATA DE VENCIMENTO PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 17/08/2014; DATA DO ÚLTIMO 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 PRÊMIO 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 deste 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/FIDUCIANTE**s 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 / FIDUCIANTE**s 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**

saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 19/10/2023 15:04 PROTOCOLO: S23100369684D

Cartorio do 2 Ofício 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.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
42.549

FICHA
02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

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 cláusulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais cláusulas 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, *[assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, *[assinatura]* Oficial do Registro Subcrevo.

Selo Eletrônico Numero: **EAGF29203CES**

Serventia do Ofício de Mage
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 § 4º do art. 26 da referida Lei, foi prenotado no livro 1-M, sob o nº 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 às 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- AVERBAÇÃO 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 publicados os editais nº 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 matrícula. **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, *[assinatura]* 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

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saes

Cartorio do 2 Ofício 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.

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 matrícula. 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 Y.II

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Escrevente - Matr. 94/5522

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

CONTINUA NA FICHA 02

ONJ

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Cartório do 2º Ofício 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.

REGISTRO GERAL

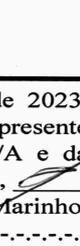
MATRICULA

42.549

03

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

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
PIABETA – 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 matrícula, 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 Tabelião

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 19/10/2023 15:04 PROTOCOLO: S23100369684D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5def636e-37dc-4234-836c-97ec26aa8fe4