Valide aqui
este documento

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Leonardo da Silveira
TABELIÃO
RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-2413

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 45180 / CNM: 090522.2.0045180-37 / Recibo: 84606 / Data da Certidão: 14/08/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **matrícula nº 45180.** 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 Mônica Leitão Sossela Borges -Mat. 94/9164.DOU FÉ.MAGE, 14 de agosto de 2026. Eu Oficial subscrevo e assino.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custas da Certidão:
20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R$ 124,08 | Fetj: R$ 24,81 | Fundperj: R$ 10,54 | Funperj: R$ 10,54 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 2,48 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 189,36.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDO 54056 NYK
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J5K8X-293QB-SDV7T-JL3YK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Leonardo da Silveira
TABELIÃO
RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-2413

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 45180 / CNM: 090522.2.0045180-37 / Recibo: 84606 / Data da Certidão: 14/08/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J5K8X-293QB-SDV7T-JL3YK

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.180	01

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

IMOVEL: Imóvel residencial constituído da casa nº 156-fundos, com área construída de 125,10m2 **com direito a uma área livre de uso exclusivo medindo** 4,37m2, **totalizando uma Área Privativa Total**, de 66,92 metros quadrados, localizado na Rua Major Magalhães nº 156, Centro. Magé/RJ, com **Fração Ideal de** 0.321606% do respectivo terreno em que esta edificada; designado de Área com 208,08m2 oriundo do desmembramento da Vila Major Magalhaes, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro, que assim se descreve e caracteriza, medindo 10,20m de frente para a Rua Major Magalhães; 10,20m na linha dos fundos, limitando-se com Franklin Neumann; 20,40m pelo lado direito, confrontando com lote 06; 20,40m pelo lado esquerdo, confrontando com parte do lote 05, inscrito na PMM sob o nº 111444. **PROPRIETARIO: MARLENE SIMOES DA SILVA**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da carteira de identidade nº. 09.405.243-8, expedida pelo DETRAN/RJ em 20/07/2010, e inscrita no CPF nº 024.949.077-30, residente e domiciliada na Rua Major Magalhaes nº. 156; Centro – Magé. RJ. **REGISTRO ANTERIOR**: Matricula nº 45.133, datada de 28/10/2016. O referido é verdade e dou fé. Magé, 28 de Outubro de 2016. Eu Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu Oficial do Registro Subscrevo.

R. 1 – 45.180 - COMPRA E VENDA:- TRANSMITENTE(s): - MARLENE SIMÕES DA SILVA, anteriormente qualificada. - **ADQUIRENTE(s): - VERA LUCIA DA CRUZ,** brasileira, divorciada, aposentada, portadora da carteira de identidade nº 03321991-6, expedida pelo IFP/RJ em 06/07/1994 e inscrita no CPF sob o nº 374.424.907-78, residente e domiciliada á Rua Major Magalhães, nº 156, fundos, Magé, RJ. - **TITULO:-** Compra e Venda. - **FORMA DO TITULO:-** Escritura de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Magé, Livro 528, fls. 55/56, Ato 29, datada de 01/12/2016. - **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:-** O imóvel descrito na matricula acima. – **VALOR:** R$ 30.000,00 (trinta mil reais). – **ITBI** - O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através do processo nº 26576/2016, cujo valor atribuído pela autoridade Fazendária é de R$ 92.558,00, sendo certo que o ITBI foi devidamente pago no valor de R$ 1.856,01 (um mil oitocentos e cinquenta e seis e um centavo). **Prenotado no Livro 1-M sob o nº 77.622 em 06/03/2017.** - *Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº01591170306275 62, expedida em 06/03/2017.* **EMOLUMENTOS: R$ 1.112,29; LEI 3217/99: R$ 222,45; MUTUA/ ACOTERJ: R$ 14,44; FUNDPERJ: R$ 55,61; FUNPERJ: R$ 55,61; FUNARPEN: R$ 44,49; PMCMV R$ 21,56; ISS: R$ 22,24.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei o presente registro subscrevo e assino.- O referido é verdade e dou fé.- Magé, 06 de Março de 2017.

Selo Eletrônico Numero: **EBYH 27567 NUW**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli

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

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Leonardo da Silveira
TABELIÃO
RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-2413

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 45180 / CNM: 090522.2.0045180-37 / Recibo: 84606 / Data da Certidão: 14/08/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 45.180 FICHA 01 VERSO

CNM: 090522.2.0045180-37

R – 02 – 45.180 – CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIA – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – Procede-se ao presente Registro do Instrumento Particular de Cédula de Crédito Bancário contrato nº 0010575512, emitida em 05 de Dezembro de 2025; do qual figura como **EMITENTE: VERA LUCIA DA CRUZ**, brasileira, aposentada, divorciada, portadora da carteira de identidade RG nº 033219916, expedido pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 374.424.907-78, residente e domiciliada na Rua Ambire Cavalcanti, nº 26/102, Rio Comprido, Rio de Janeiro - RJ. **GARANTIDOR(A): VERA LUCIA DA CRUZ**, já acima qualificador; **CREDOR: BANCO Santander (Brasil) S.A**, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na AV. Presidente Jucelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, São Paulo - SP. **DO EMPRESTIMO – Data da Emissão:** 05/12/2025; **Local de Emissão e Pagamento:** São Paulo – SP; **Valor Total do Empréstimo:** R$ 131.933,40 (Cento e trinta mil, novecentos e trinta e três reais e quarenta centavos); **Valor Estimado da Parcela**: R$ 2.440,65; **Prazo:** indeterminado – até a liquidação da dívida do Empréstimo; **CONDIÇÃO DO EMPRESTIMO: Juros Remuneratórios Efetivos:** 1,6106% ao mês 21,1346% ao ano; **Capitalização de Juros:** Mensal; **Quantidade de Parcelas** 128; **Periodicidade:** Mensal; **Vencimento d 1º Parcela:** 05/02/2026; **Encargos Moratórios:** Juros 1% ao mês e Multa: 2%; **Custo Efetivo Total – CET:** 20,62% ao ano; **GARANTIA HIPOTECÁRIA**: O imóvel acima descrito. Fica fazendo parte integrante do presente registro todas as condições e clausulas oriundas do presente contrato. **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 87.020 em 05/12/2025.** Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli , efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de Dezembro de 2025.-.**Selo Eletrônico EEZX 23033 RXH**

Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Substituto do Tabelião -Matr. 94/5522

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

AV-03-45.180- BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA : Procede-se a presente averbação, de acordo com a autorização devidamente formalizada no bojo da escritura de Confissão de Divida, Liberação de Alienação Fiduciária e Dação em Pagamento, do Cartório do 7º Tabelionato de Notas da Comarca do Porto Alegre – RS, Livro334, Fls. 001/005, datada de 10/07/2026, por meio do qual o credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, acima qualificada, nos termos do artigo 25 da Lei 9.514 de 20/11/1997, autorizou o cancelamento da alienação fiduciária constituída pelo o R-2 da presente matrícula, concedendo plena quitação da dívida garantida. Assim fica **Cancelada da Propriedade Fiduciária**, anteriormente constituída pelo Contrato n.º 0010575512, celebrado em 05/12/2025, ficando o imóvel fique livre do referido ônus que o grava. Tudo nos termos da Escritura que fica arquivada nesta serventia. – **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº. 87.899 em 23/07/2026.** - Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13 de Agosto de 2026.-.- **Selo Eletrônico EFDO 54028 EBG**-.

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto do Tabelião -Matr. 94/5522

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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J5K8X-293QB-SDV7T-JL3YK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
.onr

Valide aqui
este documento

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Leonardo da Silveira
TABELIÃO
RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br
Telefone: (21)2633-2413

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 45180 / CNM: 090522.2.0045180-37 / Recibo: 84606 / Data da Certidão: 14/08/2026.

REGISTRO GERAL — **Cartório do 2º Oficio de Magé – RJ**

MATRICULA		CNM	RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
45.180	02 FRENTE	090522.2.004518-37	PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

R-04 – 45.180 - DAÇÃO EM PAGAMENTO: TRANSMITENTE/DADORA: VERA LÚCIA DA CRUZ, já acima qualificada, deu em pagamento ao **ADQUIRENTE/TOMADOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42com endereço profissional na Rua Vinte e Quatro de Outubro, nº 382, bairro Moinhos de Vento, Porto Alegre – RS, com seu estatuto social consolidado na ata de assembleia geral extraordinária, realizada ao 31/03/2021 arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 443.247/21-3, em 15/09/2021, neste ato representado por seu procurador RAFAEL RAMA E SILVA, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RS sob o nº 73.007, inscrito no CPF sob 006.897.910-03, com endereço profissional na Rua Rafael Saadi, nº 189, bairro Menino de Deus, Porto Alegre- RS, conforme procuração e substabelecimento mencionados na escritura. A transmitente deu em pagamento ao adquirente o imóvel objeto desta matrícula, para quitação integral da dívida oriunda da Cédula de Crédito Bancário nº 0010575512, transmitindo-lhe, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, a propriedade do imóvel. **TITULO:**Dação em Pagamento. **FORMA DO TITULO:** Escritura Pública de Confissão de Dívida, Liberação de Alienação Fiduciária e Dação em Pagamento, lavrada em 10 de julho de 2026, no Livro nº 334, fls. 001/005, sob o nº 14.328, no 7º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, datada de 10/07/2026. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. **VALOR:** R$ 144.063,62 (Cento e quarenta e quatro mil, sessenta e três reais e sessenta e dois centavos). **ITBI:** O imposto de transmissão incidente foi recolhido através da Guia **nº 17365/2026** , código de lançamento 175624119, de 18/06/2026, no valor de R$ 2.881,27 (Dois mil oitocentos e oitenta e um reais e vinte e sete centavos), junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R$ 144.063,62 (Cento e quarenta e quatro mil, sessenta e três reais e sessenta e dois centavos). Consulta de informação de indisponibilidade de bens nº 01591.26.08.13.25.587, HASH nº h27k2f4gxg; expedida em 13/08/2026. – **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº 87.899, em 23/07/2026.** Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 13 de Agosto de 2026.- **Selo Eletrônico EFDO 54029 BVQ**-.-

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto do Tabelião -Matr. 94/5522

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/J5K8X-293QB-SDV7T-JL3YK

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar