

Telephone: (21)2633-2413

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

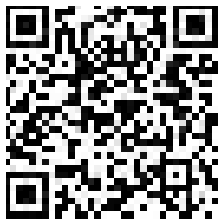
Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **matrícula nº 45180**. Certidão extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1973, dela constando situação jurídica e todos os eventuais ônus reais, ações reais, pessoais reipersecutórias e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Buscas dadas por Mônica Leitão Sossela Borges -Mat. 94/9164.DOU FÉ.MAGE, 14 de agosto de 2026. Eu Oficial subscrevo e assino.

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 | Feti: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpaleri: R\$ 1,24 | Funpqat: R\$ 1,24 | Fundacpqueri: 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 aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Magé / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.180

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

IMÓVEL: 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 Magalhães, 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. **PROPRIETÁRIO:** MARLENE SIMÕES 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 Magalhães nº. 156; Centro – Magé, RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 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 Subcrevo.

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 à Rua Major Magalhães, nº 156, fundos, Magé, RJ. - **TÍTULO:- Compra e Venda. - FORMA DO TÍTULO:-** 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 matrícula 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 nº 0159117030627562, 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

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Magé / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.180	01
	VERSO

CNM: 090522.2.0045180-37

R - 02 - 45.180 - CÉDULA 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 Juscelino 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 1ª 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 cláusulas 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 Dívida, Liberação de Alienação Fiduciária e Dação em Pagamento, do Cartório do 7º Tabelionato de Notas da Comarca do Porto Alegre - RS, Livro 334, 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 nº 0010575512, celebrado em 05/12/2025, ficando o imóvel 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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Magé / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

45.180

CNM

090522.2.004518-37

02

FRENTE

Cartório do 2º Ofício de Magé – RJ

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

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 90.400.888/0001-42 com 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 subestabelecimento 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 irretroatável, a propriedade do imóvel.
TÍTULO: Dação em Pagamento. **FORMA DO TÍTULO:** 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 EFD0 54039 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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr