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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da **matrícula nº 45017.** 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 Heloisa Moura Guimarães Corrêa -Mat.94/7831.DOU FÉ.MAGE, 07 de outubro de 2026. Eu Oficial subscrevo e assino.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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$ 0,00 | Fetj: R$ 0,00 | Fundperj: R$ 0,00 | Funperj: R$ 0,00 | Funarpen: R$ 0,00 | Pmcmv: R$ 0,00.
Funpgalerj: R$ 0,00 | Funpgt: R$ 0,00 | Fundacpguerj: R$ 0,00 | Iss: R$ 0,00 | Selo: R$ 0,00 | Total: R$ 0,00.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDN 02317 TZV
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

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

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

REGISTRO GERAL

CNM: 090522.2.0042306-26

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

MATRÍCULA	FICHA
45.017	01 VERSO

IMOVEL: Lote de terreno **nº 04** da quadra **"VIII"** do loteamento denominado **CONDOMINIO BUGANVILIA,** zona urbana do 6º distrito do município de Magé, que assim se descreve e caracteriza medindo 12,00m de frente para a Rua das Hortências, 12,00m na linha dos fundos limitando-se com a Rua das Azaleias, 20,00m de extensão pelo lado direito confrontando com o lote 03 e 20,00m de extensão pelo lado esquerdo confrontando com o lote 05, perfazendo a área total de 240,00m2. **PROPRIETARIO: NEUCI DA SILVA GONÇALVES,** brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com **SOLANGE DE SOUZA GONÇALVES,** militar, portador da Carteira de Identidade nº 211474, expedida pelo Ministério da Aeronáutica, em 23/07/1996, inscrito no CPF sob o nº 046.391.541-00, residente na Rua Sandro Gomes dos Santos, nº 243, Fragoso, Magé/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** AV-4 da matricula nº 38.525. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente substituto, efetuei a presente ato, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 16 de Maio de 2016.

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

AV.1 – 45.017:- QUALIFICAÇÃO:- Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 16 de maio de 2016, assinado por **GLAUCIA ESPINHOSA RAMOS, como parte interessada,** para fazer constar a qualificação de Solange de Souza Gonçalves, como sendo brasileira, professora, portadora da carteira de habilitação nº 00267505053 emitida em 22/08/2013 pelo DETRAN/RJ, e inscrita no CPF sob o nº 038.728.477-08, casada pelo regime da comunhão de bens em data de 06/03/1971 (anteriormente a vigência da Lei 6.515/77), residente e domiciliada na Rua Sandro Gomes dos Santos nº 243, Fragoso, Magé/RJ, de acordo com copia da escritura que fica arquivada. – **Prenotado no Livro 1-M sob o nº 76.738 em 16/05/2016.** ***EMOLUMENTOS: R$ 98,67; LEI 3217/99: R$ 19,73; MUTUA: R$ 13,28; ACOTERJ: R$ 0.26; FUNDPERJ: R$4,93; FUNPERJ: R$4,93; FUNARPEN: R$ 3,94; PMCMV: R$ 1,78; ISS: R$ 3,94.*** Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente substituto, efetuei a presente ato, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 16 de Maio de 2016. Selo Eletrônico Numero: ***EBND 49176 LDH***

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

AV.2 – 45.017:- INSCRIÇÃO MUNICIPAL:- Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 16 de maio de 2016, assinado por **GLAUCIA ESPINHOSA RAMOS, como parte interessada,** para fazer constar que o imóvel objeto da presente matricula encontra-se devidamente inscrito na Prefeitura Municipal de Magé sob o nº 644969, de acordo com copia da escritura que fica arquivada. – **Prenotado no Livro 1-M sob o nº 76.738 em 16/05/2016.** ***EMOLUMENTOS: R$ 98,67; LEI 3217/99: R$ 19,73; MUTUA: R$ 13,28; ACOTERJ: R$ 0.26; FUNDPERJ: R$4,93; FUNPERJ: R$4,93; FUNARPEN: R$ 3,94; PMCMV: R$ 1,78; ISS: R$ 3,94.*** Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente substituto, efetuei a presente ato, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 09 de Maio de 2016.

Selo Eletrônico Numero: ***EBND 49177 UHF***

R.3 – 45.017:- COMPRA E VENDA:- TRANSMITENTE(s):- NEUCI DA SILVA GONÇALVES e sua mulher SOLANGE DE SOUZA GONÇALVES, já qualificados acima. (CONTINUA NO VERSO)

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
45.017	01 VERSO

CNM: 090522.2.0045017-41

- **ADQUIRENTE(s):- GLAUCIA ESPINHOSA RAMOS**, brasileira, nascida em 19/11/1976, professora, portadora da carteira de habilitação nº 05285505914, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16/12/2015, e inscrita no C.P.F sob o nº 074.227.127-75, casada sob o regime da comunhão parcial de bens em data de 30/04/2010 (na vigência da Lei 6.515/77) com **André Soares da Nóbrega,** brasileiro, nascido em 31/10/1975, militar, portador da carteira de identidade nº 043458934-7, emitida em 13/05/1997 pelo Exército Brasileiro – Ministério da Defesa, inscrito no CPF sob o nº 080.118.287-54, residentes e domiciliado na Rua das Hortênsias, n° 45, Lote 04 Quadra VIII, Condomínio Buganvilia, Pau Grande, Magé/RJ. - **TITULO:-** Compra e Venda - **FORMA DO TITULO:-** Escritura de Compra e Venda lavrada no Livro 147, Fls. 001/003, Ato nº 01, em 25/04/2016, nas notas do RCPN do 6º Distrito de Magé/RJ. - **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:-** O imóvel descrito na matricula acima. – **VALOR**: R$ 20.000,00 (vinte mil reais). – **ITBI** - O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através do processo nº 260/2016, cujo valor atribuído pela autoridade Fazendária é de R$ 46.816,00 (quarenta e seis mil oitocentos e dezesseis reais), sendo certo que o ITBI foi devidamente pago no valor de R$ 989,90 (novecentos e oitenta e nove reais e noventa centavos). **Prenotado no Livro 1-M sob o nº 76.724 em 10/05/2016.** - *Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº0159116051646091 e nº0159116051642078, expedidas em 16/05/2016.* **EMOLUMENTOS: R$ 514,73; LEI 3217/99: R$ 100,75; MUTUA: R$ 13,28; ACOTERJ: R$ 0.26; FUNDPERJ: R$ 25,18; FUNPERJ: R$ 25,18; FUNARPEN: R$ 20,15; PMCMV R$ 9,66; ISS: R$ 10,07**. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei o presente registro subscrevo e assino.- O referido é verdade e dou fé.- Magé, 16 de Maio de 2016.

Selo Eletrônico Numero: ***EBND 49179 PXH***

Serventia 2º Ofício Magé
Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Matrícula 94/5522
Escrevente

AV. 4 – 45.017:- CONSTRUÇÃO:- Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 13 de Setembro de 2016, assinado pela proprietária **GLAUCIA ESPINHOSA RAMOS**, anteriormente qualificada, para fazer constar a **CONSTRUÇÃO** de uma casa residencial, sobre o imóvel objeto da presente matricula, composta de dois quartos, uma suíte, sala, cozinha, banheiro social, garagem, área de serviço, com logradouro á Rua das Hortências, n° 45, casa, L. 04, Quadra VIII, Condomínio Buganville, Piabetá, Magé, RJ, que possui 206,25m² de área construída, tendo sido atribuído o valor de R$ 14.789,17 para fins fiscais, tudo de acordo com Certidão de Cadastro, que fica arquivado. A presente averbação é feita sem a comprovação do Habite-se. – **Prenotado no Livro 1-M sob o n° 77.184 em 27/09/2016. EMOLUMENTOS: R$ 119,18; LEI 3217/99: R$ 23,83; MUTUA/ACOTERJ: R$ 13,54; FUNDPERJ: R$5,95; FUNPERJ: R$5,95; FUNARPEN: R$ 4,76; PMCMV: R$ 2,38; ISS: R$ 2,38.** Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente substituto, efetuei a presente averbação, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 11 de Outubro de 2016.

Selo Eletrônico Numero: **EBTY 33366 AGR**

Serventia 2º Ofício Magé
Leonardo Moreira Gomes Passarelli
Matrícula 94/5522
Escrevente

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

CNM: 090522.2.0045017-41

REGISTRO GERAL

Cartório do 2º Oficio de Magé – RJ
RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

45.017	02

R.5 – 45.017 – COMPRA E VENDA:- TRANSMITENTE: 1) GLAUCIA ESPINHOSA RAMOS, brasileira, divorciada, professora, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 05285505914, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16/12/2015, nela contendo a carteira de identidade nº 109106872, expedida pelo IFPRJ, inscrita no C.P.F sob o nº 074.227.127-75, nascida em 19/11/1976, filha de Jose Pires Ramos e Penha Espinhosa da Rosa Pires, residente e domiciliada na Estrada da Cachoeira, 461, Pau Grande, 6º Distrito deste Município de Magé, Estado do Rio de Janeiro e **2) ANDRE SOARES DA NOBREGA,** brasileiro, divorciado, militar, portador da carteira de identidade nº 043458934-7, expedida pelo MD/EB, inscrito no C.P.F sob o nº 080.118.287-54, nascido em 31/10/1975, filho de Jorge Soares da Nobrega e de Alice da Conceição de Oliveira da Nobrega, residente e domiciliado na Rua Manoel Vicente Lisboa, nº 61, Vila Inhomirim, nesta cidade de Magé, Estado do Rio de Janeiro, representado por sua bastante procuradora ELISA GOMES ANTONIO, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira de identidade nº 123378, expedida pela OAB/RJ, em 07/11/2014, inscrita no C.P.F sob o nº 052.091.717-01, residente e domiciliada na Rua Brasil, nº 59, Piabeta, nesta cidade de Magé, Estado do Rio de Janeiro, nos termos e de acordo com a Procuração lavrada nas notas do Cartorio Fioretti – 7º Tabelionato de Notas - Manaus, Estado do Amazonas, no livro nº 0291-P, as fls. 172, protocolo 1462/19, em 26/02/2019, devidamente confirmada no link "do selo ao ato" através da consulta que se arquivou nestas notas para os devidos fins. **ADQUIRENTE: RAPHAEL HENRIQUE DE ALMEIDA MIRANDA,** brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03938848959, expedida pelo DETRAN/RJ, em 21/08/2017, nela contendo a carteira de identidade nº 214387433, expedida pelo DETRANRJ, inscrito no C.P.F sob o nº 125.645.047-28, nascido em 17/06/1987, filho de Sergio Luiz de Miranda e de Denise Ferreira de Almeida Miranda, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 17/09/2013, na vigência da Lei nº 6.515/77 com LIVIA MOTTA MACEDO CARVALHO, brasileira, enfermeira, portadora da carteira de identidade nº MG-15.956.900, expedida pela SSP/MG, em 19/08/2005, inscrita no C.P.F sob o nº 090.200.266-07, nascida em 06/05/1988, filha de Armando Martins de Carvalho Neto e de Marta Christina Motta Macedo Carvalho, residente e domiciliado na Rua Pedro Catarino, nº 08, Condomínio Casa Grande, Bairro Santa Emília, Carangola, Minas Gerais. - **TITULO:** Compra e Venda. - **FORMA DO TITULO:** Escritura de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Oficio de Magé, livro 534, fls. 168/169, ato nº 66, datada de 15/03/2019. - **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** o imóvel descrito na presente matricula. - **VALOR:** R$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais). – **ITBI:** O Imposto de Transmissão foi recolhido através do **Processo nº 0588/2019**, no valor de R$ 4.063,31 (Quatro Mil, Sessenta e Tres Reais e Trinta e Um Centavos) tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais). - *Consulta de informação de indisponibilidade de bens de nº 0159121110148308; 0159121110139312; expedidas em 01/11/2021.* - **Prenotado no Livro 1-O sob o nº 81.511 em 27/09/2021. – EMOLUMENTOS: R$ 1.856,98; LEI 3217/99: R$ 371,39; FUNDPERJ: R$ 31,80; FUNPERJ: R$31,80; FUNARPEN: R$ 25,44; PMCMV: R$ 11,93; ISS: R$ 12,72.** - Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, escrevente, efetuei o presente ato, E eu Leonardo da Silveira, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 01 de Novembro de 2021.-**Selo Eletrônico número EDWJ 44300 BOJ**

Leonardo da Silveira – Titular .

Serventia 2º Oficio de Magé
Leonardo da Silveira
Tabelião
Mat. 90/221

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

REGISTRO GERAL

45.017	02v VERSO

CNM: 090522.2.0045017-41

R-06-45.017- COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE(S): RAPHAEL HENRIQUE DE ALMEIDA MIRANDA e sua esposa LIVIA MOTTA MACEDO CARVALHO, já acima qualificados. ADQUIRENTE(S): **SAMUEL LOUZADA RAPOSO**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade CNH nº 04806790082, expedido pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 107.492.637-41; e sua esposa **JULIANA BRAGA PEREIRA RAPOSO**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 2063903308, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 100.466.477-08, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, celebrado em 08/08/2009, residentes e domiciliados na Rua Beatriz Rocha, s/nº, Quadra 06, Lote 23, Parada Angélica, Duque de Caxias – RJ. – **TÍTULO:** Compra e Venda. –**FORMA DO TÍTULO:** Contrato Por Instrumento Particular Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e outras Avenças, Contrato nº 10171311401, datado de 13/01/2022. – **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula acima. **VALOR:** R$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), sendo R$ 200.000,00 (Duzentos mil reais) referente a recursos próprios e R$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais), referente ao Financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S.A. (Credora). **ITBI:** O imposto de transmissão incidente foi devidamente recolhido através da Guia nº de controle nº 74/2022 extraído do processo nº 2592/2022 no valor de R$ 6.072,38 (Seis mil, setenta e dois reais e trinta e oito centavos). Tendo sido atribuído pela Autoridade Fazendária o valor de R$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), recolhido junto ao Banco Itaú em 02/02/2022. *Consulta de informação de indisponibilidade de bens nº 0159122031115722; 0159122031115798; 0159122031136809; 0159122031158810; expedida em 11/03/2022*. **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 81.766 em 03/02/2022. EMOLUMENTOS: R$ 2.410,05; LEI 3217/99: R$ 482,01; FUNDEPERJ: R$ 120,50; FUNPERJ: R$ 120,50; FUNARPEN: R$ 96,40; PMCMV: R$ 47,32; ISS: R$ 47,32.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 11 de Março de 2022. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato. E eu, Leonardo da Silveira, Oficial do Registro Subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.- Selo Eletrônico Número: ***EEAA 41063 ODF***

Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo da Silveira
Tabelião
Mat. 90/221

Leonardo da Silveira - Titular

R.07 – 45.017 -ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o R- 6 da presente matricula, **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 81.766 em 03/02/2022,** da qual figura como **CREDORA/FIDUCIÁRIA: BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A.,** 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 em na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, por Taíres Carvalho Santos, brasileira, solteira, Assistente administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 39.793.837-8, expedida pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 473.580.158-86 e Adriana Marques da Silva, brasileira, divorciada, consultora, portadora da Cédula de identidade nº 41.606.860-1, expedido pelo SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 358.401.368-24, nos termos da Procuração , lavrada no Cartório do 13º Tabelião de Notas do Estado de São Paulo, no Livro 5.332, Fls. 209/215, datado de 16/06/2021, doravante denominado Banco Itaú Unibanco S.A. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: ANDRÉ BARBOSA MOURSAMUEL LOUZADA RAPOSO** e sua esposa **JULIANA BRAGA PEREIRA RAPOSOA**, já acima qualificados. – **VALOR DA DIVIDA**: R$ 433.420,00; TAXA ANUAL DE JUROS: Efetiva 8.5000%, Nominal 8.1857%;

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

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

CNM: 090522.2.0045017-41

REGISTRO GERAL

Cartório do 2º Oficio de Magé – RJ
RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,
PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

45.017	03

TAXA MENSAL DE JUROS: Efetiva 0.6821%, Nominal 0.6821%, **PRAZO EM MESES DE AMORTIZAÇÃO**: 360 (trezentos e sessenta) meses; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC; **Data do Vencimento da Primeira Prestação**: 13/02/2022; **Data Vencimento da Última Prestação**: 13/01/2052; **CUSTO EFETIVO TOTAL (CET)** - Taxa de Juros: anual: 9.4000% e mensal 0.7500%; **TARIFA DE AVALIAÇÃO DO BEM RECEBIDO EM GARANTIA**: R$ 3.420,00; **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA**: R$ 4.339,83 ; **VALOR DA AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**: R$ 1.203,94; **VALOR DO JUROS**: R$ 2.956,57; **VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO – MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE**: R$ 107,35; **VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO – Danos Físico no Imóvel**: R$ 46,97; **TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DO CONTRATO**: R$ 25,00; **VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEIÃO PÚBLICO**: R$ 848.000,00. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**: Para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, o Comprador aliena fiduciariamente ao Itaú a totalidade do Imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim, o comprador, neste ato, cede e transfere ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o Imóvel, obrigando-se, por si e por seus sucessores a manter esta garantia sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos. Fica fazendo parte integrante e complementar do presente registro todas e demais cláusulas e condições do presente contrato, cuja a via fica arquivada nesta serventia. - **Prenotado no Livro 1-R sob o nº 81.766 em 03/02/2022. EMOLUMENTOS: R$ 2.410,05; LEI 3217/99: R$ 482,01; FUNDEPERJ: R$ 120,50; FUNPERJ: R$ 120,50; FUNARPEN: R$ 96,40; PMCMV: R$ 47,32; ISS: R$ 47,32.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 11 de Março de 2022. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, examinei e lavrei o presente ato. E eu, Leonardo da Silveira, Oficial do Registro Subscrevo e assino.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- Selo Eletrônico Número: ***EEAA 41064 MAN***

Serventia 2º Ofício de Magé
Leonardo da Silveira
Tabelião
Mat. 90/221

Leonardo da Silveira - Titular

AV –08 – 45.017 –AVERBAÇAO DE NÃO PURGA DA MORA: – Procede-se a presente averbação para fazer constar que nos termos do artigo 26 parágrafo 1º e 4º da Lei 9514/97, após devidamente intimado e publicado o edital na forma legal, os devedores fiduciantes **SAMUEL LOUZADA RAPOSO e JULIANA BRAGA PEREIRA RAPOSO,** acima qualificados, não compareceram a esta serventia e nem apresentaram prova de que já tinham 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 10171311401-0, firmado em 13/01/2022, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-07, da presente matricula. **Prenotado no Livro 1-Ysob o nº. 86.382, datada de 22/07/2025**. Eu, , Leonardo Moreira Gomes Passarelli , lavrei e efetuei o presente ato . E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 30 de Outubro de 2025.-. **Selo Eletrônico EFAB 68110 NPS**

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

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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

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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

REGISTRO GERAL

MATRICULA 45.017 — 03 VERSO — CNM 090522.2.0045017-41

AV –09- 45.017 –AVERBAÇAO DE NÃO PURGA DA MORA: – Procede-se a presente averbação para fazer constar que nos termos do artigo 26 parágrafo 1º e 4º da Lei 9514/97, após devidamente intimado e publicado o edital na forma legal, os devedores fiduciantes **SAMUEL LOUZADA RAPOSO, CPF nº 107.492.637-41, e JULIANA BRAA PEREIRA RAPOSO, CPF nº 100.466.477-08,** ambos acima qualificados, não compareceram a esta serventia e nem apresentaram prova de que já tenham 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 10171311401-0, firmado em 13/01/2022, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-07, da presente matricula. **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº. 87.216, datada de 02/02/2026**. Eu, , Heloisa Moura Guimaraes Correa, lavrei e efetuei o presente ato . E, eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 30 de Julho de 2026.-.-.**Selo Eletrônico EFDO 56618 PVI**-.-

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

Heloisa Moura Guimaraes Correa
Escrevente - Matr. 94/7138

.-

AV.10 –45.017: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 17 de Setembro de 2026, devidamente formalizado efetuado pelo Credor Fiduciário 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 **SAMUEL LUZADA RAPOSO , CPF: 107.492.637-41, e JULIANA BRAGA PEREIRA RAPOSO, CPF: 100.466.477-08,** ambos já acima qualificados, sem que houvesse purgação da mora, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credor fiduciário **ITAÚ-UNIBANCO S/A**, acima qualificada. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO**: R$ 848.000,00 (Oitocentos e quarenta e oito mil reais). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº **902/2026**, extraído do processo nº 24046/2026, no valor de R$ 16.960,00 (Dezesseis mil, novecentos e sessenta reais), junto ao Banco do Brasil, em 21/09/2026, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R$ 848.000,00 (Oitocentos e quarenta e oito mil reais). **Prenotado no Livro 1-AA sob o nº 88.124, em 22/09/2026**. - Eu , , Leonardo Moreira Gomes Passarelli , Substituto, lavrei e efetuei o presente ato . E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 02 de Outubro de 2026.-.-**Selo Eletrônico EFDN 02210 AIK**.-

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

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

.-

AV.11 – 45.017- 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 a Alienação Fiduciária em Garantia nº **10171311401-0**, registrada no R-7, da referida matricula que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-10 da presente matricula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-Z sob o nº 88.124, em 22/09/2026**. - Eu , , Leonardo Moreira Gomes Passarelli , Substituto, lavrei e efetuei o presente ato . E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 02 de Outubro de 2026.-. **Selo Eletrônico EFDN 02211 WGU**-.-

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

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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

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: 45017 / CNM: 090522.2.0045017-41 / Recibo: 85678 / Data da Certidão: 07/10/2026.

REGISTRO GERAL

Cartório do 2º Oficio de Magé – RJ

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

MATRICULA		CNM
45.017	04 FRENTE	090522.2.0045017-41

AV.12 – 45.017– RETIFICAÇÃO EX OFFICIO: Procede-se à presente averbação de retificação, de ofício, com fulcro no § 3º do art. 1.376 da CNCGJ/RJ, c/c o art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, em razão de erros materiais evidentes, a fim de fazer constar as seguintes retificações: no **R-07 da presente matrícula, onde constou ANDRE BARBOSA MOUR, como DEVEDOR/FIDUCIANTE, o correto é SAMUEL LOUZADA RAPOSO; na AV-09, onde constou JULIANA BRAA PEREIRA, o correto é JULIANA BRAGA PEREIRA RAPOSO, CPF nº 100.466.477-08; e, na AV-10, onde constou SAMUEL LUZADA RAPOSO, o correto é SAMUEL LOUZADA RAPOSO.** Permanecem inalterados os demais termos da matrícula. Tudo nos termos dos documentos arquivados nesta Serventia.. - **Prenotado no livro 1-AA sob o nº 88.180 em 07/10/2026. - EMOLUMENTOS: Isento de cobrança com fulcro no Artigo 43, inciso VI da Lei 3350/99.** Eu, _____, Heloisa Moura Guimarães Corrêa, efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 07 de Outubro de 2026.-. **Selo Eletrônico EFDN 02315 BJA.**-.

Heloisa Moura Guimarães Corrêa
Escrevente -Matr. 94/7138

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 3ed7f0c1-af6f-4779-af1a-39f9189ada98

Esse documento foi assinado digitalmente por HELOISA MOURA GUIMARAES CORREA - 07/10/2026 11:12

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