



:54.768

Valide aqui este documento



Ofício
de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0018464-77

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

18.464

Ficha

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Belford Roxo
Registro de Imóveis
Cartório do 3º Ofício de Justiça
Avenida Benjamim Pinto dias, 1130
Emanoel Macabu Moraes
Oficial

Prédio nº142 Casa 04 da Rua Oito, com **70,07m²** de área total construída, sendo 35,04m² de uso privativo térreo e 35,03m² de uso privativo no segundo pavimento, 1,52m² de área livre privativa, 12,00m² de área livre de vaga de garagem, 6,99m² de área livre de uso comum, 90,58m² de área total, e **fração ideal de 11/100**, com **inscrição imobiliária nº996346**, do **Lote de terreno nº13 da Quadra 11**, da citada **Rua Oito**, medindo 10,00m de frente e de fundos, por 50,00m de ambos os lados, perfazendo **área de 500,00m²**, confrontando à direita com o lote 11 de propriedade de Paulino Fraga ou sucessores, à esquerda com o lote 15 e nos fundos com o lote 02, ambos da Administradora Imobiliária Rio S/A ou sucessores, distante 30,00m da esquina da Rua Quatro, à direita, situado no Loteamento denominado **Vila São Luiz, Bairro Andrade Araújo** (Lei nº725/98), neste município e Estado; de propriedade de **MÁXIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME**, inscrita no CNPJ nº13.820.724/0001-23, com sede na Rua 91, nº749, Parte, Jacomé, Saquarema, neste Estado, havido por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 26.07.2018, no Livro 476, fls. 85/88, Ato n.º 41 e Escritura de Aditamento, lavrada em 04.07.2019, Livro 483-E, fls. 043, Ato nº025, ambas do Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, neste Estado, devidamente registradas no R-3, datado de 05.12.2019, da matrícula 17.520, desta serventia, com **averbação de habite-se sob o AV-7**, datado de 14.02.2020, da matrícula 17.520, desta serventia, conforme Certidão de Habite-se nº242/SEHURB/2019, expedida pela PMBR/SEHURB em 22.10.2019, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, licenciado e vistoriado através do processo nº12/000215/2019, autuado em 15.04.2019, com Instituição de Condomínio registrada sob o R-13, datado de 14.02.2020, junto a já citada matrícula 17.520, desta serventia. Belford Roxo, 29 de Julho de 2020. Eu, J (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, Matrícula 94/20937, digitei. Eu, Arleide (Arleide Almeida de Carvalho), Escrevente, Matrícula 94/20246, conferi.

R-1 - 18.464 - (Prot.: 63.481) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento Com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº10156988900, datado de 30.03.2021, a proprietária MAXIMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, para **CHARLES FERREIRA FERNANDES**, brasileiro, solteiro, supervisor de mergulho, portador da Cédula de Identidade nº2011488707, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº114.763.987-63, residente e domiciliada na Rua São Benedito, nº02, Sargento Roncalli, neste Município e Estado, pelo valor de R\$170.000,00, sendo composto mediante: Recursos do FGTS: R\$50.000,00 e Recursos do financiamento: R\$120.000,00. O ITBI nº72.08.021.004.245.8 foi pago no valor de R\$5.107,70 em 13.04.2021, na Caixa Econômica Federal, através do DAM nº56305002, tendo sido o seu pagamento confirmado através da Certidão de Quitação do ITBI, expedida em 16.04.2021 pela PMBR, confirmada através do site da Prefeitura Municipal de Belford Roxo, mediante o Código de Verificação nº8882556, tendo sido os documentos aludidos aqui arquivados. Belford Roxo, 09 de Junho de 2021. Eu, Patricia (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, Matrícula 94/18996, digitei. Eu, Eduardo (Eduardo Ferreira do Amaral), Escrevente, Matrícula 94/20936, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDUR63347-ONT**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$844,44; Guias R40,44; Arq. R\$11,63; Busca R\$1,90; Pren. R\$11,90; Subtotal R\$910,31; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$17,11; Lei 7128/15 5%: R\$48,79; Mútua R\$0,00; Dist. R\$61,97; Total: R\$1.038,18 BIB CCJ/RJ nº02326.21.06.09.11.447

R-2 - 18.464 - (Prot.: 63.481) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, o devedor fiduciante, CHARLES FERREIRA FERNANDES, acima qualificado, alienou o imóvel objeto da presente matrícula ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A**, inscrito no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo, SP, em garantia da dívida de R\$120.000,00, sendo

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZN92598-UHV

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ALBB4-KX2KW-FXNCQ-5FFB5>

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



Valide aqui este documento



Ofício de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0018464-77

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matricula

18.464

Ficha

01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Belford Roxo
Registro de Imóveis
Cartório do 3º Ofício de Justiça
Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130
Emanoel Macabu Moraes
Oficial

R\$120.000,00 referentes ao valor destinado ao pagamento do preço da venda do imóvel, e R\$11.000,00 referentes ao valor destinado ao pagamento de despesas. Condições de financiamento conforme o item 5 do citado contrato: A) Taxa efetiva anual de juros: 6.9000%; A.1) Taxa nominal anual de juros: 6.6909%; B) Taxa efetiva mensal de juros: 0.5575%; B.1) Taxa nominal mensal de juros: 0.5575%; C) IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial: R\$0,00; D) Prazo de amortização (número de prestações): 360 meses; E) Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante; F) Periodicidade de atualização da prestação: mensal; G) Data de vencimento da primeira prestação: 30.04.2021; H) Data de vencimento da última prestação: 30.03.2051; I) Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; J) Custo Efetivo Total (CET) anual - Taxa de Juros: 8.0000%; K) Custo Efetivo Total (CET) mensal - Taxa de Juros: 0.6400%; L) Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$3.420,00. Item 6 do Contrato: Valor Total da Prestação Mensal nesta data: R\$1.163,92; A) Valor da amortização do saldo devedor: R\$363,88; B) Valor dos juros: R\$730,42; C) Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$32,44; D) Valor do prêmio de Seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$12,18; E) Tarifa de Administração do Contrato: R\$25,00. Belford Roxo, 09 de Junho de 2021. Eu, (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, Matrícula 94/18996, digitei. Eu, (Eduardo Ferreira do Amaral), Escrevente, Matrícula 94/20936, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDUR63348-UBR**
Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$844,44; Guias R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Pren. R\$0,00; Subtotal R\$844,44; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$16,88; Lei 7128/15 5% R\$44,41; Mútua R\$0,00; Dist. R\$0,00; Total: R\$905,73.

AV-3 – 18.464 - (Prot.: 66.962) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 07.03.2022, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pelo credor fiduciário, ITAÚ-UNIBANCO S/A, qualificado sob o R-2 da presente matrícula, representado por seu procurador, Juliana Rodrigues Esteves, tendo sido procedida de intimação pessoal do devedor fiduciante, CHARLES FERREIRA FERNANDES, qualificado no R-1, que restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois nas três tentativas realizadas no endereço indicado na notificação (Rua Oito, nº.142, casa 04, Lote 13, Quadra 11, Andrade de Araújo, Belford Roxo) o devedor não foi localizado, por encontrar-se **ausente**, conforme Certidão expedida em 09.06.2022 pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, e também na tentativa realizada no outro endereço indicado na notificação (Rua São Benedito, nº02, Sargento Roncalli - São Vicente, Belford Roxo) o devedor não foi localizado, por encontrar-se **ausente**, conforme Certidão expedida em 08.06.2022 pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora o devedor fiduciante, CHARLES FERREIRA FERNANDES, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário** (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 17 de novembro de 2022. Eu, (Rodrigo Fernandes Teixeira), Substituto, matrícula 94/11140, digitei. Eu, (Arleide Almeida de Carvalho), Escrevente, matrícula 94/20246, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEGU24312-NCQ**
Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$121,57; Pren. R\$26,28; Arquiv. R\$0,00; Intimação p/mora: R\$81,01; intimação p/ pessoa: R\$37,80; Subtotal R\$266,66; FETJ R\$53,33; Fundperj R\$13,33; Funperj R\$13,33; Funarpen: R\$10,66; Lei 6.370/12 R\$5,32; Lei 7128/15 R\$14,29; Mútua R\$0,00; Total R\$376,92.

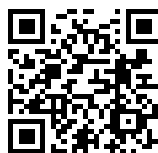
AV-4 – 18.464 - (Prot.: 73.711) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 13.09.2024, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pelo credor fiduciário, Itaú Unibanco S/A, qualificado sob o R-2 da presente matrícula, representado por seu procurador, Pio Carlos Freiria Junior, inscrito no CPF sob o nº496.180.839-34, conforme Ofício nº520173/2024 – Advocacia Bellinati, tendo sido

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ALBB4-KX2KW-FXNCQ-5FFB5>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEZN92598-UHV

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Continua na ficha 02



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO
R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro
CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

18.464

Ficha

02F

CNM:089136.2.0018464-77

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130

R. E. José Luis Ferreira dos Santos

procedida de intimação pessoal do devedor fiduciante, CHARLES FERREIRA FERNANDES, qualificado no R-1, que restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois quanto ao primeiro endereço indicado na notificação, nas tentativas realizadas, o devedor não foi localizado, por estar **ausente** e, quanto ao segundo endereço indicado o devedor não foi localizado, haja vista que foi informado que o mesmo **não reside no endereço indicado**, estando em lugar incerto, conforme certidões expedidas em 20.02.2025, pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora o devedor fiduciante, CHARLES FERREIRA FERNANDES, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário** (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 09 de outubro de 2025. Eu, _____ (Marcelo Martins de Souza), Escrevente, matrícula 94/25507, digitei. Eu, _____ (Wandersen de Souza Landulpho), Escrevente, matrícula 94/25505, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92195-VPM**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$663,06; Comunicações R\$0,00; Pren. R\$29,14; Subtotal R\$692,20; FETJ 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$138,43; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$34,60; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$34,60; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$41,52; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$13,84; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$37,12; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,16; Total: R\$997,49.

AV-5 – 18.464 - (Prot.: 76.468) - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, datado de 15.08.2025, e Ofício nº520173/2024 – Advocacia Bellinati Perez, datado de 29.07.2025, representada por seu procurador Carlos Alberto Araújo Rovel, inscrito no CPF/MF sob o nº027.700.369-55, tendo sido procedida de notificação do devedor fiduciante CHARLES FERREIRA FERNANDES, qualificado no R-1, conforme notificação extrajudicial, ora arquivada, e não purgada a mora, com editais de intimações publicados através do *site* www.registrodeimoveis.org.br, Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, sob as Publicações nº 1573/2025, datada de 19.03.2025, nº1574/2025, datada de 20.03.2025 e nº1575/2025, datada de 21.03.2025 em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente averbação para **consolidar a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificada no R-2. O ITBI nº72.08.025.412.2 foi pago em 20.08.2025 no valor de R\$7.395,31, através do DAM nº65345504, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 08.10.2025, verificada sua autenticidade pelo código de verificação nºC32698A4A5, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR para fins fiscais, no valor de R\$220.000,00. Belford Roxo, 09 de outubro de 2025. Eu, _____ (Marcelo Martins de Souza), Escrevente, matrícula 94/25507, digitei. Eu, _____ (Wandersen de Souza Landulpho), Escrevente, matrícula 94/25505, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92209-UBG**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$32,29; Comunicação: R\$104,12; Subtotal R\$871,24; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$174,21; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$43,55; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$43,55; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$52,25; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$17,41; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$45,78; Dist. R\$42,28; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; BIB: R\$0,00; Total: R\$1.296,01.

AV-6 – 18.464 - (Prot.: 76.468) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 1.488 do do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, instruído com requerimento apresentado pelo Itaú Unibanco S/A, datado de 15.08.2025, representado por seu procurador Carlos Alberto Araújo Rovel, inscrito no CPF/MF sob o nº027.700.369-55, procede-se a presente averbação para fazer constar o **cancelamento da alienação fiduciária** que recaía sobre o imóvel, registrada no R-2 da presente matrícula, referente ao contrato nº10156988900, datado de 30.03.2021, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 09 de outubro de 2025. Eu, _____ (Marcelo Martins de Souza), Escrevente, matrícula 94/25507, digitei. Eu, _____ (Wandersen de Souza Landulpho), Escrevente, matrícula 94/25505, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92210-NOY**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$734,83; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$146,96;

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ALBB4-KX2KW-FXNCQ-5FFB5>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica

EEZN92598-UHV

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Continua no verso.



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

18.464

Ficha

02V

CNM:089136.2.0018464-77

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130

R. E. José Luis Ferreira dos Santos

Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$36,74; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$36,74; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2003: R\$44,08; Flessag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$14,69; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$38,65; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,87; BIB: R\$0,00; Total: R\$1.055,56.

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRICULA nº 18464**, à qual se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/1973, dela constando a situação jurídica, todos os títulos translativos de domínio, os eventuais ônus ou gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o último dia útil anterior à presente data. 15 de outubro de 2025. Assinatura digital do escrevente com matrícula 94/25505.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma www.registrodeimoveis.org.br, diretamente pelo interessado, sem intermediários nem custos adicionais.

Emolumentos: R\$ 108,60
20% FETJ (Lei 3.217/88) R\$ 21,72
5% FUNDPERJ (Lei 4.664/05) R\$ 5,43
5% FUNPERJ (Lei 111/06) R\$ 5,43
6% FUNARPEN (10.234/23) R\$ 6,51
2% (Lei 6.370/12) R\$ 2,17
ISSQN (Lei 7128/15) R\$5,71
SELO - R\$2,87
Total: R\$ 158,44

Belford Roxo, 15 de outubro de 2025.

Consulte a validade do selo em:

<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ALBB4-KX2KW-FXNCQ-5FFB5>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZN92598-UHV

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

