

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, Jacaré, Saquarema, neste Estado, havido por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 26.07.2018, no Livro 476, fls. 85/88, Ato nº 11 e Escritura de Aditamento, lavrada em 04.07.2019, Livro 483-E, fls. 043, Ato nº 25, 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 **averação 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 nº12/00215/2019, 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, 8 (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 **MÁXIMO 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 nº9911498707, 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 (Patricia 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; Fundper R\$0,00; Funper 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

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\$1.633,92; 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, Patricia Guimarães de Medeiros, Escrevente, Matrícula 94/18996, digitei. Eu, Eduardo Ferreira de 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\$2,00; 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 7.128/15 5% R\$41,01; Mútua R\$0,00; Dist. R\$0,00; Total: R\$905,73.

AV-3 - 18.464 - (Prot.: 66.862) - **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 7.128/15: 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

18.464

02F

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; Comunicação R\$60,00; Pren. R\$29,12; 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\$24,60; 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\$5,15; 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\$174,22; 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;

18.464

02V

Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$36,74; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$36,74; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$44,08; Ressag 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.

AV -7 - 18.464 - (Prot. 77.649) - **AVERBAÇÃO** - Nos termos do requerimento, datado de 15.01.2026, firmado por Cristiane Belinati Garcia Lopes, inscrita no CPF/MF sob o nº991.502.399-53, na qualidade de representante do credor, ITAÚ UNIBANCO S.A, já qualificado, com fulcro no art. 27, § 5º da Lei 9.514/97, instruído com as Atas do Primeiro e Segundo Leilão de 22.12.2025 e 09.01.2026, respectivamente, na qual foi atestada a ausência de licitantes, e Termo de Quitação firmado em 15.01.2026 pelo Itaú Unibanco S.A, já qualificado, assinado por Cristiane Belinati Garcia Lopes, inscrita no CPF/MF sob o nº991.502.399-53, procede-se a presente averbação para fazer constar os **Autos Negativos de Leilão**, referente ao imóvel objeto da presente matrícula, tudo conforme a documentação aludida e aqui arquivada. Belford Roxo, 02 de Fevereiro de 2026. Eu, (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, digitei. Eu, (Marcelo Martins de Souza), Escrevente, Matrícula 94/25507, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFA82360-ZFV**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$183,32; Pren. R\$36,66; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$249,98; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$49,99; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$12,47; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$12,47; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$14,97; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$4,98; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$13,12; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,87; BIB: R\$0,00; Total: R\$364,23.

AV-8 - 18.464 - (Prot. 77.649) - **AVERBAÇÃO** - Nos termos do requerimento datado de 15.01.2026 e do Termo de Quitação, datados de 15.01.2026, ambos firmados por Belinati Garcia Lopes, inscrita no CPF/MF sob o nº991.502.399-53, na qualidade de representante do credor, ITAÚ UNIBANCO S.A, já qualificado, com fulcro no art. 27, §6º da Lei 9.514/97, procede-se a presente averbação para fazer constar o **Termo de Quitação** referente ao imóvel objeto da presente matrícula, tudo conforme a documentação aludida e aqui arquivada. Belford Roxo, 02 de Fevereiro de 2026. Eu, (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, digitei. Eu, (Marcelo Martins de Souza), Escrevente, Matrícula 94/25507, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFA82361-LYQ**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$183,32; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$183,32; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$36,66; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$12,47; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$9,16; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$10,99; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$3,66; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$13,12; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$3,27; BIB: R\$0,00; Total: R\$265,86.

PARA SIMPLES COMO CERTIFICADO
NAO VALE