



Validate this document here

CNM: 090431.2.0061767-34

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061767-34

61.767
Nº

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

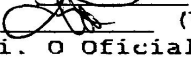
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

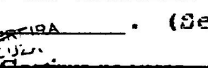
MATRÍCULA Nº **61.767**

DATA 30 / 05 / 2022

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: APARTAMENTO N.º 101 com área de 60,04m², fração ideal de 0,14502 sobre o terreno e as partes comuns, com direito ao uso de uma vaga de automóvel, situada na área de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITORIA FERNANDES**, localizado na **Rua Leogiza Marinho Moraes, n.º 433**, no lugar de **Parque Hotel**, edificado no lote n.º 01/10 da quadra n.º 70 do loteamento Parque Hotel Araruama, com a área de 720,00m², em zona urbana do 1º distrito deste Município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 20,20m de frente, em 2 segmentos retos, o 1º de 16,00m e o 2º de 4,20m, este na confluência da Rua Leogiza Marinho Moraes (antiga Rua 43) e Rua 46; 15,00m nos fundos confrontando parte do lote n.º 03; 41,20m pelo lado direito confrontando com o lote n.º 12; e 51,00m pelo lado esquerdo confrontando com a Rua 46. **PROPRIETÁRIA:** **DIANA VITORIA FERNANDES**, filha de Jeronimo Pinto Fernandes Junior e Maria Vitoria Pinto Fernandes, brasileira, solteira, enfermeira, portadora da carteira de identidade CNH n.º 04253092909, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/09/2017, onde consta o n.º 0975210251FP/RJ, inscrita no CPF sob o n.º 082.128.517-37, residente e domiciliada na Rua Mapendi, n.º 730, Bl. 2, apt.º 101, Taquara, Rio de Janeiro - RJ.

INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PMA SOB O N.º: 103275.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.04 da matrícula n.º 25.249, em 10/07/2022, onde consta a aquisição do lote onde foi implementado o Condomínio, por compra feita a **Vagner Luis Neves** e sua mulher **Miriam Silva Neves**, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 2º Ofício de Notas de Araruama - RJ, no livro n.º 547, às fls. 142/143, Ato n.º 070, em 28/06/2002, pelo valor de R\$ 16.000,00, com pacto comissório, posteriormente cancelado sob o Av.05, em 09/12/2021. Estando averbação de construção em total condições de habite-se em 06/01/2005 efetivada sob o Av.07 da referida matrícula, em 30/05/2022. E o registro do Memorial de Instituição do Condomínio Residencial Vitoria Fernandes, sob o R.08 da matrícula n.º 25.249, em 30/05/2022, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.403. Araruama, 30/05/2022. Eu,  (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu,  (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial: 

Av.01 - 61.767: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico que a Convenção do Condomínio Vitoria Fernandes, prenotada sob o n.º 203.196, em 20/04/2022, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.658 do Livro 3 de Registro Auxiliar, em 30/05/2022. Araruama, 30/05/2022. Eu,  (Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu,  (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial: 

ARACI CANDIDA PEREIRA
ANTUNES DE SOUZA
SUBSTITUTA
CART. OF. ARARUAMA-RJ
CART. OF. ARARUAMA-RJ

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W39CE-Y75M4-8UBKJ-LGZM6>

MATRÍCULA Nº **61.767**

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



onr



Validate this
document here

CNM: 090431.2.0061767-34

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061767-34

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

Fiscalização Eletrônica: **EECL 64562 GUI**

Vide Protocolo nº 206.359 de 14/10/2022 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

R.02 - 61.767: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do **CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, n.º 10177/830909**, datado de 23/09/2022, rerratificado em 26/10/2022, **expedidos pelo Itaú Unibanco S.A.**, nos termos do Artigo n.º 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64, prenotados sob o n.º 206.359, em 14/10/2022, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 103275, **foi por DIANA VITÓRIA FERNANDES**, já qualificada nesta matrícula; **vendido para EDUARDO EUGENIO DA SILVA MATOS**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador da carteira de identidade CNH n.º 00008292020, expedida pelo DETRAN/SP, em 01/08/2018, onde consta o n.º 71462949-IFP/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 992.875.957-04, residente e domiciliado na Rua Otton da Fonseca, n.º 40, Apt.º 206, Bloco 01, Jardim Sulacap, Rio de Janeiro - RJ; **com a interveniência do ITAÚ UNIBANCO S.A.**, abaixo qualificado. **VALOR:** R\$ 230.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a guia de ITBI n.º 1702/2022, recolhida no Banco Itaú, em 13/10/2022, no valor de R\$ 1.900,00. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): valor constante do título - valor de R\$ 250.000,00. Araruama, 09/11/2022. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente Público - CAD/CGJ nº 94/13731, conferi e assino: **(Selo de Fiscalização Eletrônica: EEGK 48198 ZGX)**

R.03 - 61.767: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nesta data, através do **CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, n.º 10177/830909**, datado de 23/09/2022, rerratificado em 26/10/2022, **expedidos pelo Itaú Unibanco S.A.**, nos termos do Artigo n.º 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64, prenotados sob o n.º 206.359, em 14/10/2022, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 103275, **fica alienado fiduciariamente em favor do ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04, **figurando como devedor EDUARDO EUGENIO DA SILVA MATOS**, já qualificado. **CONDIÇÕES:** 2) PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL: **R\$ 230.000,00**; 3) FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA: A - Recursos próprios: **R\$ 50.000,00**; C - Recursos do financiamento: **R\$ 180.000,00**; 4) FINANCIAMENTO: A - Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: **R\$ 180.000,00**; B - Valor destinado ao pagamento de despesas: **R\$ 11.500,00**; Custos cartorários e ITBI pelo Comprador (valor estimado): **R\$ 11.500,00**; C - Valor total do financiamento (saldo devedor): **R\$ 191.500,00**; 5) CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A - Taxa efetiva anual de juros: **9.5000%**, A.1 - Taxa nominal

Continua na folha 02

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W39CE-Y75M4-8UBKJ-LGZM6>

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



Validate this document here

CNM: 090431.2.0061767-34

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CNM: 090431.2.0061767-34
61.767-02

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Nº

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA Nº 61.767-02

DATA XX / XX / XXXX

anual de juros: **9.1098%**; B - Taxa efetiva mensal de juros **0.7591%**; B.1 - Taxa nominal mensal de juros: **0.7591%**; C - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - **R\$ 0,00**; D - Prazo de Amortização (número de prestações) **307 meses**; E - Sistema de Amortização: **SAC** - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE; F - Periodicidade de atualização da prestação - **Mensal**; G - Data vencimento da primeira prestação: **23/10/2022**; H - Data vencimento da última prestação: **23/04/2048**; I - Modo de pagamento das prestações mensais: **débito na conta corrente**; J - Custo efetivo total (CET) anual - Taxa de Juros: **12.2200%**; K - Custo efetivo total (CET) mensal - Taxa de Juros: **0.9700%**; L - Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: **R\$ 1.044,00**, sendo constituída por: L.1 - **R\$ 700,00** análise documental; L.2 - **R\$ 146,61** análise técnica do imóvel; L.3 - **R\$ 97,33** sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; L.4 - **R\$ 100,06** impostos (PIS, COFINS, ISS); 6) VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA DO REFERIDO INSTRUMENTO: **R\$ 2.310,83**; A - Valor da amortização do salvo devedor: **R\$ 623,77**; B - Valor dos juros: **R\$ 1.453,77**; C - Valor do prêmio de Seguro - Morte e Invalidez Permanente: **R\$ 194,44**; D - Valor do Prêmio de Seguro - Danos Físicos no imóvel: **R\$ 13,85**; E - Tarifa - Administração do Contrato: **R\$ 25,00**; 7) VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO VENDEDOR: **R\$ 180.000,00**; 8 - VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO COMPRADOR: **R\$ 0,00**; 11) ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: **No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação**; 12) PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: **30 dias**; 13 - VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: **R\$ 250.000,00**, com todas as demais cláusulas e condições constante do contrato supracitado, que fica arquivado nesta Serventia. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de **R\$ 191.500,00**. Araruama, 09/11/2022. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: **(Selo de Fiscalização Eletrônico: EEGK 48199 RSG)**

Av.04 - 61.767: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através dos requerimentos firmados pelo credor **Itau Unibanco S/A**, datados de 18/12/2024 e 13/01/2025, prenotados sob o n.º 218.171, em 18/12/2024, fica averbado que o Sr. **Eduardo Eugenio da Silva Matos** foi intimado por Edital Eletrônico publicado nos dias 07, 10 e 11 de Março de 2025, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 24, 25 e 26, do contrato

Continua no verso

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W39CE-Y75M4-8UBKJ-LGZM6>

MATRÍCULA Nº 61.767-02



Validate this
document here

CNM: 090431.2.0061767-34

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

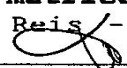
Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

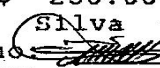
Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

registrado sob o R.03 desta matrícula. Araruama, 13/03/2025.
Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEWI 84964 RLX)

Av.05 - 61.767: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimentos firmados pelo **Itaú Unibanco S/A**, datados de 17/07/2025 e 24/07/2025, prenotado sob o n.º 220.938, em 25/07/2025, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.04, em razão do não comparecimento do intimado para a purgação da mora, **fica a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome do ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ n.º 60.701.190/0001-04. **VALOR DECLARADO:** R\$ 250.000,00. **CONDICÕES:** Vide Art. 27 da Lei n.º 9.514/1997: "Art. 27 - Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel". **SERÁ EMITIDA A DOI.** Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de R\$ 250.000,00. Araruama, 06/08/2025. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXY 31095 RWK).

Av.06 - 61.767: LEILÃO NEGATIVO: Nesta data, através do requerimento firmado pelo **Itaú Unibanco S/A**, datado de 06/11/2025, prenotado sob o n.º 222.889, em 09/12/2025, instruído dos Autos de Leilões Negativos e demais documentos arquivados no referido protocolo, **ficam averbados os Autos do Primeiro e Segundo Leilões Negativos**, realizados na em 06/10/2025 e 21/10/2025, respectivamente. Em consequência, fica **encerrado** o regime jurídico da Lei Federal n.º 9.514/97, podendo o proprietário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado nesta matrícula, dispor livremente do imóvel. Araruama, 19/02/2026. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EFAQ 89416 HIU).

Av.07 - 61.767: QUITAÇÃO DA DÍVIDA: Nesta data, através do requerimento firmado pelo **Itaú Unibanco S/A**, datado de 06/11/2025, prenotado sob o n.º 222.889, em 09/12/2025, instruído do Termo de Quitação, expedido pelo **Itaú Unibanco S/A**, em 28/10/2025, **fica averbada a quitação da dívida constante do R.03 da presente matrícula, em virtude da consolidação da propriedade e da realização dos públicos leilões, efetivados sob o Av.05 e Av.06, respectivamente.** Araruama, 19/02/2026. Eu, Wagner Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EFAQ 89417 TUR).

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

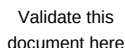
Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W39CE-Y75M4-8UBKJ-LGZM6>

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



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

CARTÓRIO DO 2.º OFÍCIO DE ARARUAMA - RJ

DARIO PAULO DE SOUSA JUNIOR - Delegatário, Ato Executivo n.º 275/2005

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é a reprodução autêntica da **MATRÍCULA n.º 61.767**, extraída nos termos do art. 19 §1º, da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Araruama, 20/02/2026. Às 10:48:49.

Pedido de Certidão: 26/001742 - AC014073220

Emolumentos.....	R\$ 124,08
Fundgrat.....	R\$ 2,48
Lei 3217.....	R\$ 24,81
Fundperj.....	R\$ 6,20
Funperj.....	R\$ 6,20
Funarpen.....	R\$ 7,44
ISS.....	R\$ 6,66
Selo.....	R\$ 3,27
Total.....	R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ/89440 PLY

Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tirj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W39CE-Y75M4-8UBKJ-LGZM6>