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. 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 097521025IFP/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: _____

ARACI CANDIDA PEREIRA ANTUNES DE SCUDI SUBSTITUTA CAD/CGJ nº 94/0291 OF. DE ARARUAMA-RJ

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: _____. (Selo de

ARACI CANDIDA PEREIRA ANTUNES DE SCUDI SUBSTITUTA CAD/CGJ nº 94/0291 OF. DE ARARUAMA-RJ

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 26/05/2026 14:47:40

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 Eletrônico: **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 interveniencia 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 - CAD/CGJ nº 94/13731, conferi e assino: _____. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEGK 48198 ZGX**)

VANESSA DE ALMEIDA PEDRO REIS Escrevente CAD/CGJ nº 94/13731 CART. 2º OF. ARARUAMA - RJ

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 ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 26/05/2026 14:47:40

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 Le 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 constituida 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$ 191.500,000. Araruama, 09/11/2022. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13731, conferi e assino: _____. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEGK 48199 RSG**)

VANESSA DE ALMEIDA PEDRO REIS
ESCREVENTE
CAD/CGJ Nº 94/13731
CART. 2º OF. ARARUAMA

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

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 26/05/2026 14:47:40

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. ***CONDIÇÕES:*** *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, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino: _____. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEXY 31095 RWK**).

Av.06 - 61.767: LEILÃO NEGATIVO: Nesta data, através do requrimento 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, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino: _____. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAQ 89416 HIU**).

Av.07 - 61.767: QUITAÇÃO DA DÍVIDA: Nesta data, através do requrimento 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, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino: _____. (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EFAQ 89417 TUR**).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Ofício Eletrônico
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: FERNANDO PEREIRA - CPF/CNPJ: ***.892.418-** DATA: 26/05/2026 14:47:40