



# SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL

## DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

**Matricula:40176**

FICHA: 1

DATA:17/12/2021

**IMÓVEL:** CASA nº 01 (um) à ser construída, linear, medindo 5,30m com sua frente voltada para a Rua Projetada (atual Estrada das Palmeiras); 5,55m nos fundos para a casa 02; 9,60m do lado direito para a Rua Projetada (atual Rua Princesa Isabel); e, 8,73m do lado direito para o lote 02, perfazendo uma área construída de 50,29m², área não construída acessória de 121,11m², área privativa principal do terreno de 171,40m², área real total de 171,40m², não possui área comum, com respectiva fração ideal 39,68%, além de possuir uma vaga de estacionamento. À ser edificada sobre o Lote de terreno nº 03 (três), da Quadra nº 01 (um), do Loteamento denominado VILA REAL, localizado no Município de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 12,00m na frente para a Rua Projetada; 14,00m nos fundos, sendo 5,00m para o Lote 04 e 9,00m para quem de direito; 38,00m do lado direito para outra Rua Projetada; e, 34,00m do lado esquerdo para o Lote 02, perfazendo uma área de 432,00m². **PROPRIETÁRIO:** **JOÃO PEDRO CRUZ PEREIRA**, brasileiro, solteiro, mecânico, portador da cédula de identidade nº 30.623.693-6, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/12/2013, inscrito no CPF/MF sob o nº 177.218.797-60, residente e domiciliado na Rua Miranda, nº 04, Recanto, em Rio das Ostras/RJ. **TÍTULO AQUISITIVO/REGISTRO ANTERIOR:** Imóvel esse adquirido pelo proprietário conforme título de aquisição devidamente registrado sob a ficha 1 da Matrícula nº 34.987 em 05/11/2018, no RGI anexo a esta Serventia. Eu, (Isabella Duarte Pires-Matr.94/16164) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 17 de Dezembro de 2021. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

**R-01-40.176 = VENDA E COMPRA** = Nos termos da Escritura Pública de venda e compra lavrada no Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Rio das Ostras/RJ, às fls.062/063 do Livro nº 280 sob o ato 041, em 22/10/2021; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ANDREIA DA SILVA PAGLIARES**, brasileira, solteira, professora, nascida em 09/08/1972, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00260893600, expedida pelo DETRAN/RJ, em 07/06/2021, onde consta a cédula de identidade nº 08.968.587-9, expedida pelo FP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 020.472.917-39, residente e domiciliada na Estrada das Palmeiras, s/nº, Lote 03, Quadra 01, Vila Real, em Rio das Ostras/RJ; figurando como vendedor **JOÃO PEDRO CRUZ PEREIRA**, acima qualificado; pelo preço certo e ajustado de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, recebido integralmente em moeda corrente nacional, tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 70.000,00. O ITBI foi pago através da guia de nº 00074848 no valor de R\$ 2.100,00 em 22/10/2021. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº 1.794/2020 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 1.118,68; Lei nº 6370/12: R\$ 21,61; FETJ: R\$ 218,93; FUNDPERJ: R\$ 54,73; FUNPERJ: R\$ 54,73; FUNARPEN: R\$ 43,78; e, ISS: R\$ 55,81. Prenotado no Livro 1-AC sob o nº 94.593 em 28/10/2021. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº 0235421111835747 consulta feita em 18/11/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EEF 39286 VHJ.** Eu, (Isabella Duarte Pires-Matr.94/16164) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 17 de Dezembro de 2021. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo:

**AV-2-40.176 = CONSTRUÇÃO** = De acordo com requerimento datado em 25/02/2022; procede-se esta averbação para certificar a construção da **CASA 01 (um)**, situada na Estrada das Palmeiras, nº. 82, com uma área construída de

Continua no Verso...

87,93m<sup>2</sup>, conforme certidão de habite-se parcial nº. 2860/2022, emitida em 15/02/2022, na qual se verifica que o imóvel citado encontra-se cadastrado neste Município sob o nº. 01.6.111.0121.001; e, planta aprovada pela PMRO, através do processo nº. 33816/2019, em 25/05/2020. Certifico que as devidas custas pelo presente ato estão definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 243,76; Lei nº. 6370/12: R\$ 4,61; FETJ: R\$ 48,75; FUNDPERJ: R\$ 12,18; FUNPERJ: R\$ 12,18; FUNARPEN: R\$ 9,75; e, ISS: R\$ 12,42. Prenotado no Livro 1-AD sob nº. 96839 em 25/02/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EECK 50945 IHL.** Eu, CT (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 01 de abril de 2022. Eu, subscrevo:

**R-3-40176 = COMPRA E VENDA =** Nos termos do Contrato nº. 0010304037, por instrumento particular com eficácia de escritura pública, conforme leis nº. 4.380/64 e 5.049/66, e alienação fiduciária de imóvel em garantia, datado em 25/04/2022; o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **ESTER AFONSO**, brasileira, divorciada, que declara não conviver em união estável, empresária, portadora da cédula de identidade nº. 82247008, expedida pelo IFP/RJ em 23/02/2022, inscrita no CPF/MF sob o nº. 056.119.497-11, residente e domiciliada na Rua Bento Vasconcelos, nº32, apartamento 202, Centro, Nova Iguaçu/RJ; figurando como vendedora **ANDREIA DA SILVA PAGLIARES**, acima qualificada; pelo preço certo e ajustado de **R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)**, a serem pagos do seguinte modo: **R\$ 90.000,00** de recursos próprios, e **R\$ 360.000,00** do financiamento concedido pelo **Banco Santander (Brasil) S.A.**, abaixo qualificado, nas condições do contrato supracitado. **O ITBI foi pago através da guia nº. 00076526 no valor de R\$ 11.700,00 em 27/04/2022.** Certifico que as devidas custas pelos atos R-3/R-4, estão definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 2.233,68; Lei nº. 6370/12: R\$ 42,18; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; e, ISS: R\$ 109,41. Prenotado no Livro 1-AD sob o nº 97877 em 27/04/2022. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 02354220524597, 0235422050410086 consultas feitas em 04/05/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EECK 52387 KDX.** Eu, CT (Cristina T Gonçalves Fortes-Matr.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 04 de maio de 2022. Eu, subscrevo:

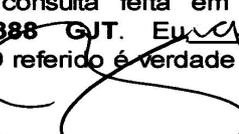
**R-4-40176 = ALIENACAO FIDUCIARIA =** Nos termos do Contrato nº 0010304037, por instrumento particular com eficácia de escritura pública, conforme leis nº. 4.380/64 e 5.049/66, e alienação fiduciária de imóvel em garantia, datado em 25/04/2022; a devedora **ESTER AFONSO**, acima qualificada, transfere o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel, **DANDO** o objeto da presente matrícula em **alienação fiduciária** ao credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 2035 e 2041, em São Paulo/SP; pelo financiamento de **R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**, a ser pago em **334 parcelas** mensais e consecutivas, através do sistema de amortização-**SAC**, com prestações no valor de **R\$ 1.077,84** acrescida de **R\$ 2.730,19** de juros, totalizando parcelas de **R\$ 3.808,03** mensais, além dos prêmios mensais obrigatórios de: **R\$ 610,17** de seguro por morte e invalidez permanente-MIP, **R\$ 22,50** por danos físicos ao imóvel-DFI, e **R\$ 25,00** de tarifa de serviços administrativos-TSA, totalizando um encargo mensal de **R\$ 4.465,70** e com vencimento da primeira prestação para o dia **25/05/2022**, e data de vencimento do

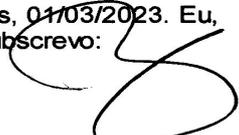
Continua na ficha 2

Cartório Notarial e Registral  
do Oficial Único de Rio das Ostras  
Atividade exercida na Sinerdistância  
Substituta - Matr.: 94/17756

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Sapec  
Serviço Notarial e Registral  
do Oficial Único de Rio das Ostras  
Andréia Ferreira da Silva Felício  
Substituta - Matr.: 94/17756

financiamento em 25/02/2050, nas condições do contrato supracitado. Certifico que as devidas custas pelos atos R-3/R-4, estão definidas na Portaria nº. 1863/2021 da CGJ do Estado do Rio de Janeiro, a saber: Emolumentos: R\$ 2.233,68; Lei nº. 6370/12: R\$ 42,18; FETJ: R\$ 0,00; FUNDPERJ: R\$ 0,00; FUNPERJ: R\$ 0,00; FUNARPEN: R\$ 0,00; e, ISS: R\$ 109,41. Prenotado no Livro 1-AD sob o nº. 97877 em 27/04/2022. Pesquisa de informação sobre indisponibilidade de bens: nº. 0235422050524597 consulta feita em 05/05/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EECK 52388 GJT. Eu**  *(Cristina T. Gonçalves Fortes - Matr.94/17756)* digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 04 de maio de 2022. Eu, subscrevo.

**AV-5-40176 = INTIMAÇÃO =** Em atendimento ao requerimento de intimação por meio do **Ofício nº.325056**, emitido pela **BANCO SANTANDER BRASIL SA**, em 18/11/2022; procede-se esta averbação para constar que **foi expedida(s) intimação em face do devedor**, bem como demais diligências por este Registro de Imóveis, e RTD do 10º Nova Iguaçu/RJ, referente ao **contrato nº. 001030403-7**, registrado no **ato R-04**, restando seu resultado NEGATIVO, em cumprimento ao art. 12, do Provimento CGJ nº. 02/2017. Custas e emolumentos pelo ato, no total de R\$ 340,74, discriminadas em certidão de ato praticado. Prenotado no Livro 1-AF sob o nº. 101602 em 23/11/2022. **Selo de fiscalização eletrônico EEJI 50719 JXA**. Eu, Cristina T. Gonçalves Fortes - Matr.94/17756, escrevente, digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 04/03/2023. Eu, Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo-Substituta, Matr.94/7277, subscrevo: 

**AV-6-40176 = CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE =** Em atendimento ao requerimento por meio do **Ofício n. 325056/2022**, datado em 28/07/2023; procede-se esta averbação para constar que foi **consolidada a propriedade do imóvel da presente matrícula** em favor do **BANCO SANTANDER BRASIL SA**, acima qualificado; tendo em vista o decurso do prazo de notificação sem que houvesse purga da mora, e demais obrigações assumidas no contrato n. **001030403-7**, registrado no **ato R-4**, pela devedora **ESTER AFONSO**, acima qualificada, em cumprimento do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97, e com valor da garantia atualizada de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). **ITBI pago através da guia n. 00080247, no valor de R\$ 13.500,00 em 27/07/2023**. Prenotado sob o n. 105733 em 09/08/2023. **Selo de fiscalização eletrônico EEMV 38854 QIN**. Ato concluído por Enzo Levita Neves - Escrevente-Matr. 94/23394, em 15/08/2023.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº. 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 15/08/2023.**

**Assinada digitalmente por Enzo Levita Neves - Matr.94/23394 - Escrevente**

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registradores.onr.org.br](http://registradores.onr.org.br), em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Protocolo Nº: **105733** - Data da solicitação: 09/08/23

<b>Emolumentos:</b>	R\$ 93,59
<b>Fund. Grat.....:</b>	R\$ 1,87
<b>FETJ.....:</b>	R\$ 18,71
<b>Fundperj.....:</b>	R\$ 4,67
<b>Funperj.....:</b>	R\$ 4,67
<b>Funarpen.....:</b>	R\$ 3,74
<b>Selo.....:</b>	R\$ 2,48
<b>ISS.....:</b>	R\$ 4,77
<b>Total.....:</b>	R\$ 134,50

Poder Judiciário- TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEMV 38855 YTA**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Serviço Notarial e Registral  
do Ofício de Registro de Imóveis  
de Rio das Ostras  
Andreia Ferreira da Silva Felicíssimo  
Substituta - Matr.: 94/7277

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado