



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061638-33

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: 090431.2.0061638-33

61.638
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 **61.638**

DATA 25 / 02 / 2022

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: CASA N.º 101 com área privativa principal de 158,92m² e área privativa acessória denominada piscina de 17,25m², perfazendo uma área total de 176,17m², fração ideal de 0,74497 sobre o todo do terreno e das partes comuns, com direito ao uso de uma vaga de automóvel, situada na área de uso comum do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FERNANDES MACHADO 2021**, localizado na **Rua Detroit, n.º 13**, edificado no lote n.º 04 da quadra n.º 03, 1ª gleba do loteamento Vilar Araruama, com a área de 506,00m², no lugar de **Iguaba Pequena**, em zona urbana do 1º distrito deste Município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 14,00m de frente que faz para a referida Rua; 14,00m nos fundos confrontando com o lote n.º 05; 22,00m pelo lado direito confrontando com a Rua 16; 30,00m pelo lado esquerdo confrontando com o lote n.º 03; e 9,40m em curva na esquina das referidas ruas. **PROPRIETÁRIA:** SANDRA FERNANDES MACHADO, brasileira, divorciada, aposentada, portadora da carteira de identidade n.º 03.294.162-7, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/09/2014, inscrita no CPF sob o n.º 464.211.817-91, residente e domiciliada na Rua Detroit, n.º 13, Iguabinha, Araruama - RJ.-----
INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DA PMA SOB O N.º: 120741.--
REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.03, da matrícula n.º 50.047, em 25/11/2016, onde a aquisição do lote onde foi implementado o condomínio, por compra feita aos **Jane de Azevedo Moreira** e seu marido **Reynaldo Barcellos Moreira**, conforme escrituras de compra e venda e declaratória, lavradas no Cartório do RCPN e Notas do 3º Distrito de Maricá - RJ, nos livros n.ºs 023 e 033, às fls. 058 e 023/023v, atos n.ºs 049 e 015, em 18/12/2009 e 27/10/2016, respectivamente, pelo valor de R\$ 40.000,00, sem condições. Com posterior averbação de restrição administrativa, efetivada sob o Av.04, em 25/02/2022 e averbação construção em total condições de habita-se em 14/10/2021, efetivada sob o Av.05 da referida matrícula, em 25/02/2022. Estando o registro do Memorial de Instituição do Condomínio Residencial Fernandes Machado 2021, sob o R.06, o qual encontra-se arquivado nesta Serventia sob o n.º 1.378. Araruama, 25/02/2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz - Escrevente, digitei. Eu, Wagner Monteiro da Silva (Escriturante), conferi. O Oficial: Luiz Carlos Substituto Art. 2085, Lei 8935-94 CAD/CGJ nº 94.9820 ART. 2086 OF. ARAR. 1MA.RJ

Av.01 - 61.638: AVERBAÇÃO DE ÔNUS - RESTRIÇÃO ADMINISTRATIVA: Nesta data, procede-se "ex-officio" (art. 230 da Lei 6.015/73) a averbação do ônus de restrição administrativa, para consignar que o Município está desonerado em pagar qualquer indenização alusiva a construção irregular, relativa à área edificada no recuo com 45,88m², de que trata de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMZQQ-BFDXG-UUDWS-R6832>

MATRÍCULA Nº **61.638**

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



Valide aqui
este documento

CNM: 090431.2.0061638-33

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: 090431.2.0061638-33

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)

aprovação de projeto para residência multifamiliar, no Lote 04, Quadra 03, da Rua 36 do Loteamento Vilar Araruama - 1ª Gleba, Iguaba Pequena, Zona Urbana de Araruama/RJ, nos autos do processo administrativo n.º 24698 de 18/11/2020, decorrente de prejuízos ou mesmo desapropriação total ou parcial do imóvel, em virtude de: a) alargamento ou retificação de alinhamento do logradouro; b) realização de obras de melhorias em equipamentos urbanos; c) prejuízos de qualquer espécie causados pela fixação, pelo Município, de novos parâmetros para o logradouro, quando se tratar de obras executadas em nível diverso do estabelecido pela municipalidade para o local, conforme Termo de Restrição Administrativa, expedido pela Prefeitura Municipal de Araruama, datado de 02/07/2021, em cumprimento ao disposto no §2º do art. 3º da Lei n.º 140 de 18/06/2019, que firma com a Municipalidade a Sra. Sandra Fernandes Machado. **O REFERIDO É VERDADE.** Araruama, 25/02/2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente), conferi. O Oficial:

Av. 02 - 61.638: CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Certifico que a Convenção do **Condomínio Residencial Fernandes Machado 2021**, prenotada sob o n.º 201.139, em 16/12/2021, encontra-se registrada na Ficha n.º 1.626 do Livro 3 de Registro Auxiliar, em 25/02/2022. Araruama, 25/02/2021. Eu, Ingrid Lobão Cruz - Escrevente), digitei. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente), conferi. O Oficial: (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EDYQ 16498 TYT**)
Vide Protocolo nº 206.063 de 28/09/2022 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)
Vide Protocolo nº 207.874 de 29/12/2022 (Vide Art. 205 da Lei 6.015/73)

R. 03 - 61.638: COMPRA E VENDA: Nesta data, através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO N.º 0010316854**, com eficácia de escritura pública - Lei n.ºs 4.380/1964 e 5.049/1966, e **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA** - Lei n.º 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, datado de 12/06/2022, prenotado sob o n.º 207.874, em 29/12/2022, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120741, foi por **SANDRA FERNANDES MACHADO**, filha de Salvadora Maria Fernandes e Tertulio Fernandes da Silva, já qualificada nesta matrícula; **vendido para AMANDA CORREA SABINO**, filha de Roziane Correa de Souza Sabino e Carlos Antonio Sabino da Rosa, brasileira, solteira, consultora técnica industrial, portadora da carteira de identidade CNH n.º 05071887035, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/12/2019, inscrita no CPF sob o n.º 121.908.867-67, residente e domiciliada na Rua Dinora, n.º 76 - Casa Frente, Eden, São João de Meriti - RJ; e como **outorgado credor/fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, abaixo qualificado. **VALOR:** R\$ 150.000,00. **CONDIÇÕES:** Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifico que foi apresentada a Certidão de Retificação de ITBI, expedida pela PMA, em

Continua na folha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMZQ-Q-BFDXG-UUDWS-R6832>

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

CNM: 090431.2.0061638-33

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: 090431.2.0061638-33

51.638-02

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 61.638-02

DATA XX / XX / XXXX

26/10/2022. Fonte prevalecente (Prov. n.º 62/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de R\$ 260.000,00. Araruama, 26/01/2023. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escriturante - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: (Selo de Fiscalização Eletrônica: EEJJ 65098 BOG)

R. 04 - 61.638: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nesta data, através do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO N.º 0010316854**, com eficácia de escritura pública - Lei n.ºs 4.380/1964 e 5.049/1966, e **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - Lei n.º 9.514/1997 e Lei 13.465/2017**, datado de 12/06/2022, prenotado sob o n.º 207.874, em 29/12/2022, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 120741, foi alienado fiduciariamente em garantia ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo - SP, CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, figurando como devedora fiduciante **AMANDA CORREA SABINO**, já qualificada nesta matrícula. **VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 120.000,00. CONDIÇÕES:** 1-E: VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: **R\$ 260.000,00**; 1-F: PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO PARA PURGAR A MORA: **30 Dias**; 1-G: TARIFA DE AVALIAÇÃO DE GARANTIA: **R\$ 3.300,00**; 2 - PREÇO DE VENDA E COMPRA DO IMÓVEL: Total: **R\$ 150.000,00**; 3 - FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA: a) recursos próprios: **R\$ 37.500,00**; c) recursos do financiamento: **R\$ 112.500,00**; 4 - VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO: A - Do preço da venda: **R\$ 112.500,00**; C) Dos custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI: **R\$ 7.500,00**; E - Valor total do financiamento: **R\$ 120.000,00**; 5 - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: a) Taxa de Juros Sem Bonificação: (i) Taxa efetiva de juros anual: **11,4900%** - Taxa nominal de juros anual: **10,9259%**; (ii) Taxa efetiva de juros mensal: **0,9105%** - Taxa nominal de juros mensal: **0,9105%**; b) Taxa de Juros Bonificada: (i) Taxa efetiva de juros anual: **9,4900%** - Taxa nominal de juros anual: **9,1006%**; (ii) Taxa efetiva de juros mensal: **0,7584%** - Taxa nominal de juros mensal: **0,7584%**; c) Prazo de amortização: **420 meses**; d) Atualização: **Mensal**; e) Data de vencimento da primeira prestação: **12/08/2022**; f) Custo Efetivo Total - CET (anual): **10,74%**; g) Sistema de Amortização: **SAC**; h) Data de vencimento do financiamento: **12/07/2057**; 6 - VALOR DOS COMPONENTES PARA PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DO REFERIDO CONTRATO: a) Valor da Cota de Amortização **R\$ 285,71** - Juros: **R\$ 910,06**; b) Prêmio mensal obrigatório de Seguro por Morte e Invalidez Permanente: **R\$**

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMZQQ-BFDXG-UUDWS-R6832>

MATRÍCULA Nº **61.638-02**

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

CNM: 090431.2.0061638-33

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

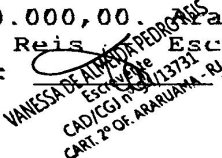
Delegatário: Dario Paulo de Sousa Junior

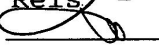
Rua Arquias Cordeiro, 34, Centro, Araruama, RJ. CEP: 28979-095 - Tel./Fax: (22) 2674-5500

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)

25,14; c) Prêmio mensal obrigatório de Seguro por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 13,00; d) Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$ 25,00; e) Valor total do Encargo Mensal: R\$ 1.258,91; 10 - ENQUADRAMENTO DO FINANCIAMENTO: no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH; e demais cláusulas e condições de acordo com o contrato supra citado. Fonte prevaiente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de R\$ 120.000,00. Araruama, 26/01/2023. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEJJ 65099 TCQ)

Av.05 - 61.638: RETIFICAÇÃO: Nesta data, ex-offício, por se tratar de erro na transposição de elemento (Lei n.º 6.015/73, art. 213, I, "a"), quando da efetivação do R.03 e R.04 desta matrícula, conforme documentos arquivados nesta Serventia, lavra-se esta para consignar que onde se lê "datado de 12/06/2022", leia-se "datado de 12/07/2022", tornando correta a presente. **O REFERIDO É VERDADE.** Araruama, 17/10/2024. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: .

Av.06 - 61.638: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 25 da Lei n.º 9.514/97, através dos requerimentos firmados pelo credor **Santander (Brasil) S/A**, datados de 15/07/2024 e 25/07/2024, prenotado sob o n.º 215.887, em 16/07/2024, instruída pela Certidão do Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 5º Ofício de Justiça de São João de Meriti - RJ, registro n.º 85.645, datada de 22/08/2024, **fica averbado que a Sr. Amanda Correa Sabino foi intimada em 25/09/2024 às 10:20h, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 22, 23 e 24 do contrato registrado sob o R.04 desta matrícula.** Araruama, 17/10/2024. Eu, Vanessa de Almeida Pedro Reis, Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13731, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônico: EEQU 01870 IUM)

Av.07 - 61.638: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimento firmado pelo **Banco Santander (Brasil) S/A**, datado de 04/12/2024, prenotado sob o n.º 217.959, em 04/12/2024, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.06, em razão do não comparecimento da intimada para a purgação da mora, **fica a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula consolidada em nome da BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ n.º 90.400.888/0001-42. **VALOR DECLARADO:** R\$ 260.000,00. **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 §

Continua na folha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMZQ-Q-BFDXG-UUDWS-R6832>

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

CNM: 090431.2.0061638-33

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

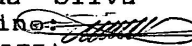
61.638-03

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº 61.638-03

DATA XX / XX / XXXX

7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel". **SERÁ EMITIDA A DOI.** Foi apresentada a Guia de ITBI n.º 2024/2766, recolhida no Banco Brasesco, em 03/12/2024, no valor de R\$ 6.400,00. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 320.000,00. Araruama, 26/12/2024. Eu, Wagnei Monteiro da Silva - Escrevente - CAD/CGJ nº 94/13295, conferi e assino:  (Selo de Fiscalização Eletrônico: **EEUT 66831 ARL**).

CARTÓRIO DO 2º 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 61.638**, 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, **27/12/2024. Às 11:06:59.**

Pedido de Certidão: 24/015447

Emolumentos...: R\$ 98,00
Fundgrat.....: R\$ 1,96
Lei 3217.....: R\$ 19,60
Fundperj.....: R\$ 4,90
Funperj.....: R\$ 4,90
Funarpen: R\$ 5,88
ISS.....: R\$ 5,26
Selo.....: R\$ 2,59
Total.....: R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUT/66833 YZY
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>



MATRÍCULA Nº **61.638-03**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GMZQQ-BFDXG-UUDWS-R6832>

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