Valide aqui
este documento

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA
REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRICULA Nº 62.825

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

MATRÍCULA Nº 62825 Ficha Nº1

IMÓVEL: Fração ideal de **0,1281%**, que corresponderá ao **Apartamento** designado pelo nº **202**, com a área a ser construída de **87,74m²**, e área privativa acessória de **80,08m²**, perfazendo uma área total privativa de **167,82m²**, com direito a uma vaga de garagem, do condomínio "**RESIDENCIAL MODERNO ITAÚNA**", a ser edificado no lote designado pelo nº **1.176**, da quadra nº **80**, com a área de **870,00m²**, situado no loteamento denominado "**VILA MAR DE SAQUAREMA**", no lugar de **Itaúna**, zona urbana do **1º Distrito** de Saquarema/RJ, com as seguintes medidas e confrontações: **20,00m** na linha da **frente**, para a Rua do Prado; **20,00m** na linha dos **fundos**, confrontando com o lote nº 1.170; **43,00m** pelo lado **direito**, confrontando com o lote nº 1.177; e **43,00m** pelo lado **esquerdo**, confrontando com o lote nº 1.175. **PROPRIETÁRIA: BARÃO DE SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.261.283/0001-06, com sede na Rua da Ajuda, nº 35/3001, parte, Centro, Rio de Janeiro/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 25.495, sob o R.05, datado em 26/03/2021, onde figura como transmitente, THT Administração e Participações Ltda, e com posterior registro do memorial de incorporação do condomínio "Residencial Moderno Itaúna", na matrícula nº 25.495, sob o R.06, datado em 10/03/2022. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório Ofício Único de Saquarema/RJ, no livro nº 360, fls. 133/134, ato nº 068, datada em 07/12/2020. Saquarema, 08 de março de 2023. Eu, _____ Isadora Soares Souza, escrevente, cadastro nº 94/21806, digitei. E eu, _____ Carolina Rodrigues da Silva, matrícula nº 90/246, Oficiala, subscrevo.

AV.1.M-62825: (CONSTRUÇÃO) - Protocolo 1-F, fls. 136v°, sob o nº 121186, em 07/02/2023. Inscrição Municipal: **131556-0**. Conforme certidão de habite-se, protocolada sob o nº 17245/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Saquarema, em 26/01/2023, oriunda do processo nº 17245/2020, prova-se que foi edificada a residência, designada por **Apartamento 202**, com **área total construída de 87,74m²**. Inexigibilidade de apresentação da CND do INSS na forma das ADIs nºs 173/DF e 394/DF e provimento nº 41/2013 da CGJ-TJ/RJ. Saquarema, 08/03/2023. Eu, _____ Isadora Soares Souza, escrevente, cadastro nº 94/21806, digitei. E eu, _____ Carolina Rodrigues da Silva, matrícula nº 90/246, Oficiala e Tabeliã, subscrevo. Selo eletrônico - EEIH 90131 UKB

R.2.M-62.825: (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA) - Protocolo 1-F, fls. 154, sob o nº 122.721, em 02/08/2023. **EMITENTE/DEVEDOR - GUILHERME VENDRAMINI MARQUES**, brasileiro, engenheiro civil, divorciado, portador da carteira nacional de habilitação nº 03286520873, expedida pelo DETRAN/RJ, em 05/07/2022, inscrito no CPF sob o nº 115.522.657-73, residente e domiciliado na Rua Praia de Botafogo, nº 528, BC/901, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ. **INTERVENIENTE GARANTIDOR - BARÃO DE SAQUAREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.261.283/0001-06, com sede na Rua da Assembléia, nº 85, sala nº 402, Centro, Rio de Janeiro/RJ. **CREDOR - ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, São Paulo/SP. **TÍTULO** - Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo com garantia de alienação fiduciária de imóvel de imóvel e outras avenças nº 10183817106, datado em 11/07/2023 e Aditivo a Cédula de Crédito Bancário, datada em 08/09/2023. **VALOR:** R$

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QE7UD-8HCYX-JE93M-EB5VJ

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA
REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

313.200,00. **EMPRÉSTIMO:** **A** - Valor do empréstimo: R$ 313.200,00. **B** - Valor destinado ao pagamento de despesas acessórias: R$ 0,00. **B-1** -Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: R$ 0,00. **C** - Valor total do empréstimo: R$ 313.200,00. **CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO**: **A** - Taxa efetiva de juros anual: 20.0000%; **A-1** - Taxa nominal anual de juros: 18.3713%; **B** - Taxa efetiva de juros mensal: 1.5309%; **B-1** - Taxa nominal mensal de juros: 1.5309%; **C** - Prazo de Amortização (número de prestações): 240 (meses); **D** - Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; **E** - Data de vencimento da primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente. **F** - Data máxima de vencimento desta operação: 11/10/2043; **G** - Dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; **H** - Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente. **I** - Custo efetivo total (CET) anual: 20.8400%; **J** - Custo efetivo total (CET) mensal - Taxa de Juros: 1.5900%; **K** - Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R$ 1.237,37, sendo constituída por: **K.1** - R$ 670,00 Análise documental; **K.2** - R$ 345,00 Análise técnica do imóvel; **K.3** - R$ 102,97 sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel; **K.4** - R$ 119,40 Impostos (PIS, COFINS, ISS). Valor estimado da prestação mensal nesta data: R$ 4.923,34. Valor da cota de amortização do empréstimo R$ 128,42. Valor dos juros remuneratórios R$ 4.794,92. Valor estimado do imposto sobre operações financeiras (IOF): R$ 10.542,12. Para os efeitos do artigo 24 inciso VI da Lei n.° 9.514/97, foi atribuído o valor de R$ 540.000,00. Consulta negativa de indisponibilidade de bens nº 0139423092956650, datada em 29/09/2023. Saquarema, 29 de setembro de 2023. Eu, _____ Bruna Oliveira Salgado Graciano, escrevente, cadastro nº 94/21096, digitei. E eu, _____ Carolina Rodrigues da Silva, Matrícula nº 90/246, Tabeliã e Oficiala, subscrevo. Selo eletrônico - EELF 27971 WIE

AV.3.M- 62825: **(CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)** - Protocolo 1-F, fls. 180v°, sob o nº 125.059, em 02/05/2024. Certifico que a convenção do condomínio denominado "**RESIDENCIAL MODERNO ITAÚNA**", encontra-se registrada na ficha nº **2.475 (Auxiliar)**, em 02/12/2024. Saquarema, 02 de dezembro de 2024. Eu, _____ Isadora Soares Souza, escrevente, cadastro nº 94/21806, digitei. E eu, _____ Carolina Rodrigues da Silva, matrícula nº 90/246, Tabeliã e Oficiala, subscrevo. Selo eletrônico - EEVA 61187 AZC

AV.4.M-62.825: **(NOTIFICAÇÃO)** - Protocolo 1-F, fls. 199, sob o nº 126.706, em 08/10/2024. Conforme Ofício Eletrônico nº 525323/2024, datado em 15/10/2024, expedido pela credora Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26, § 1° da Lei 9.514/97, devidamente assinado eletronicamente pelo procurador, Roney Nicelio Teixeira Gomes, com poderes reservados por meio de procuração, lavrada nas Notas do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro nº 11608, fls. 325/327, datada em 26/03/2024, na forma do artigo 12, do Provimento CGJ/TJRJ nº 02/2017, foram realizadas diferentes tentativas de notificações do emitente/devedor Sr. Guilherme Vendramini Marques, inscrito no CPF sob o nº 115.522.657-73, qualificado anteriormente, e da empresa Barão de Saquarema Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 38.261.283/0001-06, qualificada anteriormente, conforme diligências realizadas pelo 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, em 08/11/2024, Cartório Ofício Único de Saquarema/RJ, em 19/11/2024, 21/11/2024 e 27/11/2024,e pelo 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ, em 14/11/2024, 26/11/2024 e 04/12/2024, sendo o resultado negativo por se encontrar o emitente/devedor e a interveniente garantidora em local ignorado e incerto, sendo publicado edital de convocação, no Edital Eletrônico - Sistema de Registro de Imóveis do Brasil,

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QE7UD-8HCYX-JE93M-EB5VJ

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL
OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA
REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA Nº 62.825

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

MATRÍCULA Nº 62825 Ficha Nº 2

publicação nº 1539/2025, 1540/2025 e 1541/2025, nos dias 27/01/2025, 28/01/2025 e 29/01/2025, para cumprimento da obrigação decorrente do Contrato nº 10183817106, devidamente registrado sob o R.02, da presente matrícula, em 29/09/2023. Efetivando-se a presente, para dar publicidade à existência de procedimento em curso de constituição em mora do devedor fiduciante, assegurar direitos de terceiros e estabelecer o termo para consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Saquarema, 23 de dezembro de 2024. Eu, Bruna Oliveira Salgado Graciano, Escrevente, cadastro nº 94/21096, digitei. E eu, Carolina Rodrigues da Silva, matrícula nº 90/246, Oficiala, subscrevo. Selo eletrônico - EELF 28084 AQJ

AV.5.M-62825: (AVERBAÇÃO DE OFÍCIO) - Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015 de 31/12/1973, para consignar que por erro material, quando da efetivação do AV.04, onde constou a data do registro: "Saquarema, 23 de dezembro de 2024", **leia-se "Saquarema, 17 de fevereiro de 2025"**, tornando-se correta a presente matrícula. Saquarema, 27 de março de 2025. Eu, Isadora Soares Souza, Escrevente, Cadastro nº 94/21806, digitei. E eu, Carolina Rodrigues da Silva, Matrícula 90/246, Oficiala, subscrevo.

AV.6.M-62825: (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE) - Protocolo 1-F, fls. 222, sob o nº 128.781, em 26/05/2025. Conforme requerimento - cédula de crédito bancário nº 10183817106, datado em 22/05/2025, nos termos do artigo 26, §7º, da Lei 9.514/97, devidamente assinado eletronicamente pelo gerente, Roney Nicélio Teixeira Gomes, com poderes reservados por meio de procuração, lavrada nas notas do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro nº 11766, fls. 195, datada em 06/03/2025, fica a propriedade do imóvel **consolidada em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S.A.**, qualificado anteriormente. **VALOR DO IMÓVEL** - R$ 540.000,00. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - ITBI** - Foi recolhido em 09/05/2025, no valor de R$ 11.007,25, conforme guia nº 493/2025, expedida pela Prefeitura Municipal de Saquarema, com valor de avaliação do imóvel de R$ 550.000,00. Consulta negativa de indisponibilidade de bens nº 01394250716128 98, datada em 16/07/2025. Saquarema, 16 de julho de 2025. Eu, Carla de Andrade Vaz Alves, escrevente, cadastro nº 94/9374, digitei. E eu, Carolina Rodrigues da Silva, Matrícula nº 90/246, Oficiala, subscrevo. Selo eletrônico - EEWX 24410 OYY

OFÍCIO ÚNICO DE SAQUAREMA
Camila Souza Araújo
SUBSTITUTA
Carteira: 94/12670

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QE7UD-8HCYX-JE93M-EB5VJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWX 25263 UHF
Consulte a validade do selo em:
http://www.tjrj.jus.br/sitepublico

Certifico e dou fé que a presente corresponde ao INTEIRO TEOR e SITUAÇÃO JURÍDICA da Ficha Real da matrícula nº. 62.825, sendo extraída nos termos do art.º 19 § 1º da Lei nº. 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e gravames que recaiam sobre o imóvel objeto da presente matrícula. O referido é verdade. Certifico mais, que a presente possui 03 (três) páginas, não podendo ser usadas separadamente, sendo emitida digitalmente. Saquarema, 18 de julho de 2025. Certidão expedida às 15:46.
Custas: R$ 158,27 **Talão: 25/005685**

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