

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

60.271
Nº

MATRÍCULA Nº 60.271

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº **60.271**

DATA 15 / 10 / 2019

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: *Prédio Residencial* com área de 337,73m², com frente para a *Rua São Pedro n.º 95*, edificado no Lote n.º 42-A1 com a área de 1.178,54m², oriundo do desmembramento do lote 42-A da quadra 02, situado no lugar de *Hospício*, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Araruama, Estado do Rio de Janeiro, com as seguintes medidas e confrontações: 34,85m de frente que faz para a referida Rua; 35,50m nos fundos confrontando com os lotes n.ºs 41, 43 e parte do lote 45; 37,00m pelo lado direito confrontando com o lote 38; 30,635m pelo lado esquerdo confrontando com o lote 42-A2. **PROPRIETÁRIOS:** CLAUDIO GASPARI, brasileiro, funcionário público estadual, portador da carteira de identidade n.º 1.819.449, expedida pelo IFP, em 06/12/1962, inscrito no CPF sob o n.º 037.902.157-91, e sua mulher NURIMAR SANTOS GASPARI, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade n.º 2.245.030, expedida pelo IFP, em 06/06/1967, inscrita no CPF sob o n.º 068.463.567-46, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coimbra, n.º 313, Penha, no Rio de Janeiro - RJ.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02, sob o R.02, da matrícula n.º 42.155, em 21/02/2008, onde consta a aquisição de dois prédios residenciais, situados na Rua São Pedro n.ºs 81 e 95, com 112,03m² e 131,40m² e respectivo lote 42-A com área de 2.009,70m², por compra feita a Custódio Neto Junior, e sua mulher Jeannette Neto, conforme escritura de compra e venda, lavrada no Cartório do 1º Ofício de Araruama - RJ, no livro n.º 327, às fls. 215, Ato n.º 061, em 14/11/2007, pelo valor de R\$ 85.000,00, sem condições, seguido das seguintes averbações: sob o Av.03, em 02/10/2017 - retificação para constar que o imóvel encontra-se situado na quadra 02; sob o Av.04, em 10/07/2018 - averbação para consignar que o *prédio com 112,03m²* foi averbado em *total condições de habite-se em 09/07/1986* e o *prédio com 131,40m²* foi averbado a partir do 2º semestre de 1979; sob o Av.05, em 10/07/2018 - averbação de *unificação dos prédios* acima referidos, que passaram a constituir uma área total de 243,43m², com frente para a Rua São Pedro, n.º 95; sob o Av.06, em 10/07/2018 - averbação de *acréscimo de construção de 94,30m²*, com *habite-se em 09/04/2018*, perfazendo uma área total de 337,43m²; sob o Av.07, em 09/01/2019 - averbação da CND n.º 001582018-88888804, CEI 51.243.03804/60, expedida pela Receita Federal em 02/08/2018, referente ao acréscimo de construção, e finalmente, sob o Av.08, em 09/01/2019 - averbação de *desmembramento* do lote n.º 42A, em 02 lotes, a saber: 42-A1 (inclusive um prédio) e 42-A2, conforme memorial descritivo datado de 23/11/2018 e planta aprovada pela Prefeitura Municipal desta Cidade, em 17/10/2018, através do processo n.º 30105/18. Araruama, 15 de outubro de 2019. Eu, *[assinatura]* (Caroline Nascimento de Carvalho - Auxiliar de Cartório), digital. Eu, *[assinatura]* (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial: *[assinatura]* Karine Hermann Meyer

R.01 - 60.271: 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 10144733509, datado de 17/05/2019 e RETIFICAÇÕES E RATIFICAÇÕES, datadas de 12/07/2019 e 29/08/2019, respectivamente, expedidos pelo Itaú Unibanco S.A., nos termos do Artigo n.º 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64 - Alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei 9.514/97, prenotados sob o n.º 190.487, em 26/09/2019, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 118724,.....(continua no verso)

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

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)

(continuação do R.01 da matrícula n.º 60.271)...foi por **CLAUDIO GASPARIN**, brasileiro, servidor público estadual, portador da carteira de identidade n.º 01.819.449-8, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 037.902.157-91, e sua mulher **NURIMAR SANTOS GASPARIN**, brasileira, costureira, portadora da carteira de identidade n.º 02.245.030-8, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o n.º 068.463.567-46, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, em 03/09/1966; **vendido para BERNAR DIAS DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira de identidade CNH n.º 05761472066, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o n.º 104.059.067-57, residente e domiciliado na Rua Plácido Marchan, n.º 558, casa, Centro, Araruama - RJ; **com a interveniência 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. **VALOR: R\$ 605.000,00.**
CONDIÇÕES: Nenhuma. **SERÁ EMITIDA A DOI.** Certifica que foi apresentada a guia de ITBI n.º 2019/005536, recolhida no Bradesco, no valor de R\$ 6.780,89, em 01/08/2019. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título - valor de R\$ 705.000,00. Emols: R\$ 839,02 (Tab.20.1-1-1) + R\$ 150,32 (Tab.20.1-1-1) + R\$ 5,37 (Tab. 16-4) + R\$ 18,69 (Tab.16-5); FETJ/RJ 20%: Isento; FUNDPERJ 5%: Isento; FUNPERJ 5%: Isento; FUNARPEN 4%: Isento; Atos Gratuitos/PMCMV 2%: Isento; ISS R\$ 53,30. Araruama, 15 de outubro de 2019. Eu, **Karine Hermann Meyer** (Carolline Nascimento de Carvalho - Auxiliar de Cartório), digitei. Eu, **Karine Hermann Meyer** (Vanessa de Almeida Pedro Reis - Escrevente), conferi. O Oficial: **Karine Hermann Meyer** (Selo de Fiscalização Eletrônica: EDDU97566-LKN).

R.02 - 60.271: 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 AVENCAS**, n.º 10144733509, datado de 17/05/2019 e **RETIFICAÇÕES E RATIFICAÇÕES**, datadas de 12/07/2019 e 29/08/2019, respectivamente, **expedidos pelo Itaú Unibanco S.A.**, nos termos do Artigo n.º 61 e parágrafos da Lei n.º 4.380/64 - Alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei 9.514/97, prenotados sob o n.º 190.487, em 26/09/2019, o imóvel objeto da presente matrícula, inscrito no cadastro imobiliário da PMA sob o n.º 118724, **fica alienado fiduciariamente em favor do ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado no R.01, **figurando como devedor BERNAR DIAS DE OLIVEIRA**, já qualificado no R.01. **CONDIÇÕES:** 2) **PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL: R\$ 605.000,00;** 3) **FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL:** A - Recursos próprios: **R\$ 250.000,00;** B - Recursos do FGTS: **R\$ 0,00;** C - Recursos do financiamento: **R\$ 355.000,00;** 4) **FINANCIAMENTO:** A - Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: **R\$ 355.000,00;** B - Valor destinado ao pagamento de despesas: **R\$ 38.670,00;** - Despesas acessórias ao financiamento: **R\$ 3.420,00;** - Tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia: **R\$ 3.420,00;** Custos Cartorários e ITBI pagos pelo Comprador (valor estimado): **R\$ 35.250,00;** C - Valor total do financiamento (saldo devedor): **R\$ 393.670,00;** 5) **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** A - Taxa efetiva anual de juros: **8.8000%;** A.1 - taxa nominal anual de juros: **8.4638%;** B - Taxa efetiva mensal de juros: **0.7053%;** B.1 - taxa nominal mensal de juros: **0.7053%;** C - IOF (Imposto sobre Operações Financeiras) - Imóvel Comercial - **R\$ 0,00;** D - Prazo de amortização (número de parcelas): **360 meses;** E - Sistema de Amortização: **SAC - Sistema de Amortização Constante;** F - Periodicidade de atualização da prestação: **mensal;** G - Data de vencimento da primeira prestação: **17/06/2019;**.....(continua na fl.02)

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

MATRÍCULA Nº 60.271-02

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS DE ARARUAMA

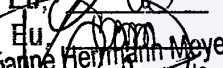
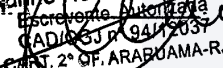
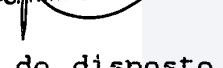
ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA Nº **60.271-02**

DATA XX / XX / XXXX

(continuação do R.02 da matrícula n.º 60.271)...H – Data de vencimento da última prestação: 17/05/2049; I – Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; J – Custo Efetivo Total – CET (anual): Taxa de Juros: 9.7300%; K – Custo Efetivo Total (CET) mensal: Taxa de juros: 0.7800%; 6) VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DO REFERIDO CONTRATO: R\$ 4.002,92; A – Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 1.093,52; B – Valor dos juros: R\$ 2.776,62; C – Valor do prêmio de Seguro – Morte e Invalidez Permanente: R\$ 68,73; D – Valor do Prêmio de Seguro – Danos Físicos no imóvel: R\$ 39,05; E – Tarifa de Administração do Contrato: R\$ 25,00; 7) VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR: R\$ 355.000,00; 8) VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR: R\$ 35.250,00; 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\$ 705.000,00, com todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato supracitado, que fica arquivado nesta Serventia. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Valor constante do título – valor de R\$ 355.000,00. Emols: R\$ 639,02 (Tab. 20-1-1); FETJ/RJ 20%: Isento; FUNPERJ 5%: Isento; FUNPERJ 5%: Isento; FUNARPEN 4%: Isento; Ato Gratuito/PMCMV 2%: Isento; ISS R\$ 44,13. Araruama, 15 de outubro de 2019. Eu,  (Karine Nascimento de Carvalho – Auxiliar de Cartório), digitei. Eu,  (Vanessa de Almeida Pedro Reis – Escrevente), conferi. O Oficial:  (Selo de Fiscalização Eletrônica: EDDU97567-JQO).

Av.03 - 60.271: INTIMAÇÃO: Nesta data, para fins do disposto no art. 26 da Lei n.º 9.514/97, através do requerimento firmado pelo credor **Itaú Unibanco S/A**, datado de 13/04/2026, prenotado sob o n.º 224.337, em 13/04/2026, instruído pela Certidão do Registro de Títulos e Documentos anexo a esta Serventia, registro n.º 26.491, Livro B-25, fls. 21/0, datada de 17/04/2026, **fica averbado que o Sr. Bernar Dias de Oliveira foi intimado em 30/04/2026 às 10:48h, para a purgação da mora das obrigações contratuais relativas às parcelas 80, 81 e 82 do contrato registrado sob o R.02 desta matrícula.** Araruama, 07/05/2026. Eu, Wagnei Monteiro da Silva Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino:  (Selo de Fiscalização Eletrônica: EFBO 23326 KVT).

Av.04 - 60.271: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Nesta data, conforme requerimentos firmados pelo **Itaú Unibanco S/A**, datados de 13/07/2026 e 03/08/2026, prenotado sob o n.º 225.554, em 20/07/2026, e tendo em vista o procedimento formalizado neste Serviço Registral, efetivado sob o Av.03, em razão do não comparecimento do intimado para a purgação da mora, **fica a propriedade do imóvel objeto da presente**

Continua no verso

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



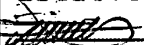
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 2º OFÍCIO DE ARARUAMA

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 consolidada em nome do **ITAÚ UNIBANCO S/A**, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04. **VALOR DECLARADO:** R\$ 705.000,00. **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.** Certifico que foi apresentada a Guia de ITBI n.º 1377/2026, devidamente recolhida no Banco do Brasil, em 15/07/2026, no valor de R\$ 19.600,00, bem como o Comprovante de Pagamento de ITBI, expedido pela PMA, em 30/07/2026. Fonte prevalecente (Prov. n.º 02/2007 CGJ/RJ): Apuração avaliação/fiscal constante do ITBI - valor de R\$ 980.000,00. Araruama, 07/08/2026. Eu, **Wagner Monteiro da Silva** - Escrevente - CAD/CGJ n.º 94/13295, conferi e assino: . (Selo de Fiscalização Eletrônica: EFCB 13412 XUE).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIFICADO