

Ofício único do Município de São José do Vale do Rio Preto-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Newton Franco Silverio de Toledo Filho

Rua Augusto Rampini, nº 67, Centro, São José do Vale do Rio Preto / RJ

E-mail: rgnotassaojose@yahoo.com

Telefone: (24)99986-8277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 2837 / CNM: 092304.2.0002837-75 / Recibo: 15947 / Data da Certidão: 13/05/2026.

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

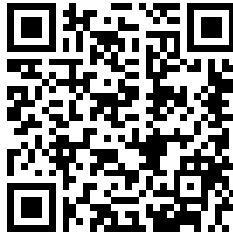
Certifico e dou fé que o teor desta cópia corresponde a íntegra do contido na **matricula nº 2.837 (dois mil, oitocentos e trinta e sete)** do Livro nº 02 do Registro Geral de Imóveis do Cartório do Ofício Único da Comarca de São José do Vale do Rio Preto-RJ, **dela constando os ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias e/ou quaisquer outros atos porventura registrados na matrícula, referentes ao imóvel acima identificado. O referido é verdade e dou fé.** Eu, Bruna Couto Carin, Escrevente, digitei. Eu, Newton Franco Silvério de Toledo Filho, Tabelião e Oficial, conferi e subscrevo. São José do Vale do Rio Preto - RJ, 13 de maio de 2026, às 12 horas e 26 minutos.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 3,72 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 190,60.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCW 02475 VCM

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Ofício único do Município de São José do Vale do Rio Preto-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Newton Franco Silverio de Toledo Filho

Rua Augusto Rampini, nº 67, Centro, São José do Vale do Rio Preto / RJ

E-mail: rgnotassaojose@yahoo.com

Telefone: (24)99986-8277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 2837 / CNM: 092304.2.0002837-75 / Recibo: 15947 / Data da Certidão: 13/05/2026.

**Cartório do Ofício Único do Município e Comarca de
São José do Vale do Rio Preto - RJ**

Registro de Imóveis, Tabelionato, Protesto de Títulos e Documentos, Registro Civil de
Pessoas Jurídicas, Registro de Títulos e Documentos, Registro Civil de Pessoas Naturais e
Interdições e Tutelas.

Newton Franco Silverio de Toledo Filho - Titular

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 2.837 FICHA 001 São José V. R. Preto-RJ, 03 de Janeiro de 2025

IMÓVEL: UNIDADE 01 (um), identificada pelo Apartamento residencial nº 101 (cento e um), que recebeu o nº 217-A, do Condomínio SPARTANO, de natureza residencial, com área construída de 47,78m², uma unidade autônoma, localizado no Pavimento Térreo, com entrada privativa através da rampa de acesso da Servidão Pública Existente, que liga a Rua Paschoal Arcanjo Morelli com a Rua São Francisco, fração ideal de 451,259/1.000, com área de terreno de 50,63m². Constando como Área Privativa, os seguintes cômodos: Sala de Estar com 7,95m², Sala de Jantar com 7,10m², Quarto 01 com 8,03m², Banheiro com 2,58m², Cozinha com 9,46m², e Depósito com 5,23m², edificada sobre a Área E com superfície total de 112,20m² (cento e doze vírgula vinte metros quadrados), desmembrada da área remanescente nº 15 (quinze) da quadra nº 3 (três), localizada na Estrada São Francisco, em Jaguará, neste município de São José do Vale do Rio Preto-RJ, que assim se descreve e caracteriza: iniciando no marco de divisa com o Lote "F", na testada da servidão existente, segue pela testada da servidão com 11,00m a 74°45'NE, deste ponto segue até a divisa com o Lote "14", confrontando com o Lote "D" com 10,30m a 04°05'SW, deste ponto segue confrontando com o Lote "14" com 11,00m a 74°56'SW, deste ponto vai até o ponto inicial na testada da servidão, confrontando com o Lote "F" com 10,20m a 04°05'NE, onde fecha o perímetro perfazendo a área de 112,20m².

CONTRIBUINTE: inscrição municipal nº 01.06.002.0015.006.

PROPRIETÁRIOS: 1) VAGNER SOUSA TIENE, brasileiro, empresário, divorciado, portador da carteira de identidade nº 121125793 IFP/RJ e portador da CNH nº 03383561384 DETRAN/RJ expedida em 10/10/2014, inscrito no CPF sob o nº 086.983.497-57, residente e domiciliado na Rua São Francisco, Jaguará, neste Município; 2) LUISA FABIOLA DA SILVA, brasileira, do lar, divorciada, portadora da carteira de identidade nº 21.455.592-2 DETRAN/RJ emitida em 02/06/2009, inscrita no CPF sob o nº 120.878.847-73, residente e domiciliada na Rua São Francisco, Jaguará, neste Município.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula 1.679 (um mil seiscentos e setenta e nove) deste RGI. Eu, Thayline Corrêa Bulhões Bittencourt, Escrevente, digitei. Eu, Nelson da Costa Silva, Substituto, conferi e subscrevo.

Continua no verso

Ofício único do Município de São José do Vale do Rio Preto-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Newton Franco Silverio de Toledo Filho

Rua Augusto Rampini, nº 67, Centro, São José do Vale do Rio Preto / RJ

E-mail: rginotassaojose@yahoo.com

Telefone: (24)99986-8277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 2837 / CNM: 092304.2.0002837-75 / Recibo: 15947 / Data da Certidão: 13/05/2026.

MATRÍCULA 2.837 FICHA 001 verso

CNM: 092304.2.0002837-75

AV.01/2.837 - AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - (protocolo nº 5878 de 24/12/2024) - Procedo a presente averbação para constar que a **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO SPARTANO**, está registrada na íntegra no Livro 3-Registro Auxiliar deste Registro de Imóveis sob registro nº 105 (cento e cinco) em data de 03/01/2025. São José do Vale do Rio Preto-RJ, 03 de Janeiro de 2025. Emolumentos: R\$22,38; Subtotal R\$22,38; FETJ R\$4,47; FUNPERJ R\$1,11; FUNDPERJ R\$1,11; FUNARPEN/RJ R\$1,34; PMCMV R\$0,44; ISS R\$0,67; Selo R\$2,59; Total R\$34,11. Eu, Thayline Correa Bulhões Bittencourt, Escrevente, digitei. Eu, Nelson da Costa Silva, Substituto, conferi e subscrevo. Selo Eletrônico Número: EEWB 16861 SGA

R.02/2837 - COMPRA E VENDA - (protocolo nº 5887 de 30/12/2024) - Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 17/12/2024 nas Notas deste Cartório do Ofício Único, no livro 030, ato nº 056/2024, folhas 170/171, a proprietária acima qualificada: **LUISA FABIOLA DA SILVA**, **vendeu a fração que lhe pertence no imóvel objeto desta matrícula, ou seja, 50% (cinquenta por cento), pelo preço R\$5.000,00 (cinco mil reais) quitado em 04/12/2024, para: VAGNER SOUSA TIENE**, acima qualificado. ITBI guia nº 800 no valor de R\$636,00 (seiscentos e trinta e seis reais) pagos em 16/12/2024 no caixa da prefeitura municipal, valor da Avaliação Fiscal R\$31.816,84 (trinta e um mil oitocentos e dezesseis reais e oitenta e quatro centavos), alíquota 2%, cujo comprovante fica arquivado neste RGI. Certificado Negativo de Indisponibilidade de bens em nome da transmitente, emitidos pela Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro através do site: seguro.tj.rj.gov.br/linkselo/consulta, consulta nº 02366.25.01.07.09.749 em 07/01/2025. Consulta pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, emitida em nome da transmitente, através do site <https://www.indisponibilidade.org.br>, Código HASH: 98f7.09c5.f4dd.5f81.7253.3d3a.bdeb.39b0.d325.8301 em 07/01/2025. São José do Vale do Rio Preto-RJ, 07 de Janeiro de 2025. Emolumentos: R\$427,01; FETJ R\$85,40; FUNPERJ R\$21,35; FUNDPERJ R\$21,35; FUNARPEN/RJ R\$25,62; PMCMV R\$8,54; ISS R\$12,81; consulta de indisponibilidade de bens R\$30,77; Selo R\$2,59; Prenotação R\$43,64; Total R\$681,67. Eu, Thayline Corrêa Bulhões Bittencourt, Escrevente, digitei. Eu, Nelson da Costa Silva, Substituto, conferi e subscrevo. Selo Eletrônico Número: EEWB 16876 CJY

R.03/2.837 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - (protocolo nº 6051 de 08/07/2025) - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário contrato nº 10197579502 datada de 02/07/2025, o proprietário acima qualificado, **VAGNER SOUSA TIENE**, administrador, residente na Rua Paschoal Archanjo Morelli, nº 175, Jaguará, neste município, **deu o imóvel objeto desta matrícula em ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** ao 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 Setúbal, São Paulo-SP, para garantia do valor de **R\$144.999,94** (cento e quarenta e

Continua na ficha 002

Ofício único do Município de São José do Vale do Rio Preto-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Newton Franco Silverio de Toledo Filho

Rua Augusto Rampini, nº 67, Centro, São José do Vale do Rio Preto / RJ

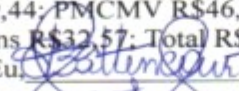
E-mail: rginotassaojose@yahoo.com

Telefone: (24)99986-8277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 2837 / CNM: 092304.2.0002837-75 / Recibo: 15947 / Data da Certidão: 13/05/2026.

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 2.837 FICHA 002 CNM: 092304.2.0002837-75

quatro mil novecentos e noventa e nove reais e noventa e quatro centavos); EMITENTE: VAGNER SOUSA TIENE, acima qualificado; **QUADRO RESUMO: 1 – IMÓVEL:** o imóvel objeto desta matrícula; **2 - EMPRÉSTIMO:** valor do empréstimo R\$140.208,19; valor destinado ao pagamento de despesas acessórias: tarifa de avaliação de bens recebidos em garantia R\$0,00; IOF (quando financiado) R\$4.791,75; valor total do empréstimo (saldo devedor) R\$144.999,94; **3 - CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO:** taxa efetiva anual de juros 24,50%; taxa nominal anual de juros 22,1148%; taxa efetiva mensal de juros 1,8429%; taxa nominal mensal de juros 1,8429%; prazo de amortização (número de prestações) 240 meses; Sistema de Amortização: SAC – Sistema de Amortização Constante; Data vencimento da primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao Cliente; Data máxima de vencimento desta prestação 02/10/2045; dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes; modo de pagamento das prestações mensais: débito em conta; Custo efetivo Total (CET) anual – Taxa de juros: 25,0700%; Custo Efetivo Total (CET) mensal – Taxa de juros: 1,8800%; tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.153,65, sendo constituída por: R\$552,27 – análise documental, R\$450,00 – análise técnica do imóvel, R\$40,05 – sistema informatizado referente à avaliação técnica do imóvel, R\$111,33 – impostos (PIS, COFINS, ISS); **4 – VALOR ESTIMADO DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA:** R\$3.276,37, valor da cota de amortização do empréstimo R\$604,16, valor dos juros remuneratórios R\$2.672,21; **5 – VALOR ESTIMADO DO IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS (IOF):** R\$4.791,75 (X) Financiado (o valor estará incluído no valor total do empréstimo); **6 – VALOR A SER LIBERADO (ENTREGUE) AO CLIENTE:** valor do empréstimo (item 2-A), deduzido do IOF, quando não financiado (item 5): R\$140.208,19, Banco: 341, Ag.: 6116, Conta: 05814-7; **7 – PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO:** 30 dias; **8 – VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO:** apartamento/casa/imóvel comercial descrito no item 1 acima R\$250.000,00; **Demais Cláusulas e condições, específicas aplicáveis conforme inseridas na cédula.** Certificado Negativo de Indisponibilidade de bens em nome do proprietário, emitido pela Corregedoria Geral de Justiça do Rio de Janeiro através do site: seguro.tj.rj.gov.br/linkselo/consulta, consulta nº 02366.25.07.10.23.163 em 10/07/2025. Consulta pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, emitida em nome do proprietário, através do site <https://www.indisponibilidade.org.br>, Código HASH: tvptq9vff2 em 10/07/2025. Emolumentos: R\$2.291,99; Prenotação R\$32,29; subtotal R\$2.324,28; FETJ R\$464,84; FUNPERJ R\$116,20; FUNDPERJ R\$116,20; FUNARPEN/RJ R\$139,44; PMCMV R\$46,47; ISS R\$69,71; Selos R\$5,74; Consulta de indisponibilidade de bens R\$32,57; Total R\$3.315,45. São José do Vale do Rio Preto, 10 de Julho de 2025. Eu, , Nelson da Costa Silva, Substituto, conferi e subscrevo. Selo Eletrônico Número: EEYQ 76366 FRN

AV.04/2.837 – AVERBAÇÃO – (protocolo nº 6312 de 02/01/2026) – Por força da Lei nº 9.514/1997 c/c provimento CGJ/RJ nº 02/2017 procedo a presente averbação para Continua no verso

Ofício único do Município de São José do Vale do Rio Preto-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Newton Franco Silverio de Toledo Filho

Rua Augusto Rampini, nº 67, Centro, São José do Vale do Rio Preto / RJ

E-mail: rgnotassaojose@yahoo.com

Telefone: (24)99986-8277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 2837 / CNM: 092304.2.0002837-75 / Recibo: 15947 / Data da Certidão: 13/05/2026.

MATRÍCULA 2.837 FICHA 002 verso

CNM: 092304.2.0002837-75

constar que a requerimento do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, acima identificada, o proprietário/devedor qualificado acima VAGNER SOUSA TIENE, foi intimado, tendo decorrido o prazo de que trata o §1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997 **sem a purgação da mora**. São José do Vale do Rio Preto-RJ, 19 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$228,01; FETJ R\$45,60; FUNPERJ R\$11,40; FUNDPERJ R\$11,40; FUNARPEN/RJ R\$13,68; PMCMV R\$4,56; ISS R\$6,84; Selo R\$3,27; Prenotação R\$55,25; Total R\$380,01. Eu, Thayline Corrêa Bulhões Bittencourt, Escrevente, digitei. Eu, Ricardo Pacheco Fernandes, Substituto, conferi e subscrevo. Selo Eletrônico Número: EFBO 99271 MUB

AV.05/2.837 - AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - (protocolo nº 6421 de 28/04/2026) – Nos termos do requerimento datado de 25/03/2026 da credora acima qualificada, ITAÚ UNIBANCO S/A, procede-se ao **CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** objeto do R.03 acima. São José do Vale do Rio Preto-RJ, 12 de maio de 2026. Emolumentos: R\$839,62; Prenotação R\$36,89, Subtotal R\$876,51; FETJ R\$175,29; FUNPERJ R\$74,49; FUNDPERJ R\$74,49; FUNARPEN/RJ R\$52,58; PMCMV R\$17,52; ISS R\$26,28; FUNPGALERJ R\$8,75; FUNPGT R\$8,75; FUNDACPGUERJ R\$8,75; Selo R\$6,54; Total R\$1.329,95. Eu, Jonathan da Silva Stumpf, Escrevente, digitei. Eu, Nelson da Costa Silva, Substituto, conferi e subscrevo. Selo Eletrônico Número: EFCW 02461 XOQ

AV.06/2.837- AVERBAÇÃO DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - (protocolo nº 6421 de 28/04/2026) – Procede-se a presente, nos termos do requerimento de consolidação de propriedade fiduciária datado de 25/03/2026, para constar que conforme AV.04 acima, vencida e não paga a dívida a que se refere o R.03, garantida por alienação fiduciária, **a propriedade do imóvel objeto desta matrícula CONSOLIDOU-SE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA: ITAÚ UNIBANCO S/A**, qualificada acima, nos termos do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, **devendo a fiduciária levar o imóvel objeto desta matrícula à leilão no prazo de 30 (trinta) dias**, nos termos do artigo 27 da mesma Lei. ITBI pago conforme guia nº 910 valor declarado e arbitrado: R\$250.000,00 – imposto no valor de R\$5.000,00, pagos em 27/03/2026 no Banco do Bradesco S/A, conforme comprovante que fica arquivado neste RGI. São José do Vale do Rio Preto-RJ, 12 de maio de 2026. Emolumentos: R\$839,62; FETJ R\$167,92; FUNPERJ R\$71,36; FUNDPERJ R\$71,36; FUNARPEN/RJ R\$50,37; PMCMV R\$16,79; ISS R\$25,18; FUNPGALERJ R\$8,39; FUNPGT R\$8,39; FUNDACPGUERJ R\$8,39; Selo R\$3,27; Distribuição R\$51,81; Total R\$1.322,85. Eu, Jonathan da Silva Stumpf, Escrevente, digitei. Eu, Nelson da Costa Silva, Substituto, conferi e subscrevo. Selo Eletrônico Número: EFCW 02462 LVJ



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UPKZW-FUU2V-7HEN5-44QPA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Newton Franco Silverio De Toledo Filho (CPF ***.009.578-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/UPKZW-FUU2V-7HEN5-44QPA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>