



Valide aqui
este documento

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

2º OFÍCIO DE MARICÁ ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Marcio Baroukel de Souza Braga
Notário e Oficial do Registro de Imóveis

CERTIDÃO

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

99075

Ayrton Caldeira Dias Oficial

Matricula nº 99.075.

04 de novembro de 2013.

Imóvel:- Lote 18 da Quadra P, do Condomínio Residencial Landscape Maricá, situado no 1º distrito deste município, com área de 380,57m², e fração ideal de 0,002346, de quem da rua olha para o lote, medindo 13,40m em curva (R=938) de frente para rua 17; 13,80m de fundo para o lote 5; 28,00m pelo lado direito para o lote 19; e 28,00m pelo lado esquerdo para o lote 17.

Proprietário:- 3RX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 12.907.388/0001-98, c/ sede em rod. Amaral Peixoto, 30021, sobrado, Km 30, parte, Pracinha, Maricá-RJ.

Regº. Antº:- Matrícula nº 97.001.

AV - 1 - 99.075 - Prot. 221.527 - 04/11/2013: Certifico que a presente matrícula foi aberta em atenção ao memorial descritivo do condomínio Residencial "LANDSCAPE MARICA", datado de 10/10/2013. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial.

AYRTHON CARLOS MALATTO DIAS
Substituto - Mat 94/0031

RJ, 1. ato
RUK42319 ULT

R - 2 - 99.075 - Prot. 281.358 - 02/07/2020:-

Transmitente:- 3RX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ nº 12.907.388/0001-98, com sede na Rod. Amaral Peixoto, 30021, sobrado, Km 30, parte, Pracinha, Maricá-RJ.-

Adquirente:- LUIZ PAULO MACHADO DE FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, empresário, identidade nº 123478851, IFP/RJ, CNH/RJ nº 01486063835, de 11/08/2017 e CPF nº 086.966.357-79, residente e domiciliado na Rua 07, lote 17, quadra 7A, Condado de Maricá, Maricá/RJ.- **COMPRA E VENDA.** Público de 21/06/2019, Cartório do 2º Serviço Notarial de Maricá, Lº 537, fls. 122. Preço R\$90.000,00. O imposto de transmissão "inter-vivos", devido pela presente, foi pago no Banco Itaú, em 17/06/2019, sobre o valor tributável de R\$140.070,28, pagando de imposto R\$2.801,41, consoante guia protocolada sob o nº 40071/2019 na Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura Municipal de Maricá. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$100.000,01 até R\$200.000,00, fixado pela PNM (pelo cálculo do ITBI) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$1.703,31); FETJ (R\$336,05), LEI 6370/2012 (R\$32,85), FUNPERJ (R\$84,01); FUNPERJ (R\$84,01); FUNARPEN (R\$67,21); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00); ISS (R\$34,26); totalizando R\$2.341,70. Selo de Fiscalização Eletrônica Nº EBKS 56562 FX2. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial.

AYRTHON CARLOS MALATTO DIAS
Substituto - MAT. 94/0031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FTP-X4D53-NZZ2A-XUJTH>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

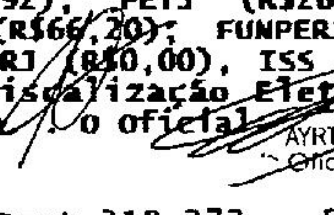
ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FTP-X4D53-NZZ2A-XUJTH>

R - 3 - 99.075 - Prot.289.075 - 12/02/2021:-
Devedor/Fiduciante:- LUIZ PAULO MACHADO DE FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 123478851, IFP/RJ, expedida em 02/05/2017 e do CPF nº 086.966.357-79, residente e domiciliado na Rua Hibisco, nº 17, Condado de Maricá, Maricá/RJ.-
Credora/Fiduciária:- ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 00.000.776/0001-01, c/ sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, 7º andar - Parte A, Parque Jabaquara.-
INSTRUMENTO PARTICULAR PARA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS ADVINDOS DO SISTEMA DE CONSÓRCIO NA CONSTRUÇÃO OU REFORMA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENCAS.- Particular de 14/01/2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- Valor do custo de construção ou reforma do imóvel: R\$150.000,00; satisfeito da seguinte forma: R\$55.091,28, dos recursos próprios; R\$94.908,72 dos recursos da carta de crédito do consórcio Itaú - Grupo nº 40058, cota nº 673, data de adesão 18/06/2020, prazo do plano 240 meses, prazo remanescente 224 meses, data do vencimento da 1ª parcela 15/07/2020, data do vencimento da próxima parcela 15/01/2021, data da assembleia de contemplação 24/11/2020, valor da carta de crédito R\$94.908,72, valor atual da parcela mensal R\$521,12, valor do saldo Devedor/Alienação Fiduciária R\$94.855,20, percentual pago 53,4031%, percentual remanescente 46,5969%.- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciantes alienam ao Itaú Adm. de Cons. Ltda, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, retro descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97. Obrigam-se os devedores pelas demais condições deste instrumento. Em cumprimento ao disposto no § 2º do Art. 431 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, as custas relativas ao presente ato, foram cotadas na faixa de R\$100.000,01 até R\$200.000,00, fixado pela PNM (pelo cálculo do ITBI) do imóvel, sendo Emolumentos (R\$1.378,92); FETJ (R\$264,83), LEI 6370/2012 (R\$25,43), FUNPERJ (R\$66,20); FUNPERJ (R\$66,20); FUNARPEN (R\$52,96); Mutua/ACOTERJ (R\$0,00), ISS (R\$26,99); totalizando R\$1.881,53. Selo de Fiscalização Eletrônica Nº EDRA 35846 VCM. Dou fé. Aux. Resp. O Oficial 
 Ayrthon Caldeira Dias
 Oficial - Mat 06/2942

AV - 4 - 99.075 - Prot.310.272 - 06/10/2022:- Certifico

Continua . .



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DE 2º OFÍCIO
MARICÁ RJ

99075

Continuação...

MARCELO BITTENCOURT - MAT. 94/2067 - RESP. PELO EXPEDIENTE

que no lote supra descrito, foi construído por seu proprietário LUIZ PAULO MACHADO DE FIGUEIREDO uma casa residencial, constituída de 01 sala, 03 quartos, sendo 01 suite, 01 closet, 02 banheiros, 01 circulação, 01 cozinha, 01 varanda, 01 garagem para 2 carros e área gourmet; perfazendo área total construída de 156,12m² nos termos do requerimento datado de 28/09/2022, que fica aqui arquivado junto com o Habite-se 1ª Via nº 25163/2022, processo nº 206696, da Prefeitura Municipal de Maricá em 22/09/2022. Deixa de apresentar a CND para com o I.N.S.S., conforme provimento da CGJ nº 41/2013. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEGB 41046 MTO. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 94/2067

AV - 5 - 99.075 - Prot. 312.271 - 01/12/2022:- Certifico que atendendo ao Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel - Financiamento, expedido pelo Banco Santander, datado de 11/11/2022, que fica aqui arquivado, procedo o cancelamento da Alienação Fiduciária, objeto do R-3 desta matrícula, celebrado entre a ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA e LUIZ PAULO MACHADO DE FIGUEIREDO. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEHW 40015 UPN. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 94/2067

R - 6 - 99.075 - Prot. 312.271 - 01/12/2022:- COMPRA E VENDA - **Transmitente(s):** LUIZ PAULO MACHADO DE FIGUEIREDO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da identidade nº 12.347.885-1, DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 086.966.357-79, residente e domiciliado na Praça Conselheiro Macedo Soares, nº 58, Centro, Maricá-RJ. **Adquirente(s):** FLÁVIO VIANA DE SANT'ANA, brasileiro, advogado, portador da identidade nº 121731814, DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 095.323.987-08, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 27/01/2009, na vigência da lei 6.515/77, e sua cônjuge e sua cônjuge GISELE DAS NEVES SANTOS DE SANT'ANA, brasileira, autônoma, portadora da identidade nº 10.270.360-0, DETRAN/RJ, inscrita no CPF nº 054.934.447-04, residentes e domiciliados na Avenida Maysa, s/nº, Quadra 115, Lote 02, Casa 01, Cordeirinho, Ponta Negra, Maricá-RJ. TÍTULO - INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS NºS 4380/1964 e 5049/1966, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI Nº 9514/1997 e LEI 13465/2017. nº0010342452, firmado em 11/11/2022, com caráter de escritura pública na forma do artigo 38 e seus parágrafos da Lei nº 9.514 de 20/11/97. VALOR - R\$938.000,00, satisfeito da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FTP-X4D53-NZZ2A-XUJTH>



Valide aqui
este documento

Continuação...

seguinte forma: R\$188.000,00, em moeda corrente do país; e R\$750.000,00, mediante financiamento obtido segundo os termos, cláusulas e condições constantes deste instrumento. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - O imposto de transmissão devido pela presente, foi pago pela guia nº 61429/2022, no valor de R\$18.760,00. Valor de avaliação de R\$938.000,00, em 17/11/2022, Banco 33. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEHW 40016 QFS. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente:

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 94/2067

R - 7 - 99.075 - Prot. 312.271 - 01/12/2022:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Devedor/Fiduciante:- FLÁVIO VIANA DE SANT'ANA, brasileiro, advogado, portador da identidade nº 121731814, DETRAN/RJ, inscrito no CPF nº 095.323.987-08, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em 27/01/2009, na vigência da lei 6.515/77, e sua cônjuge e sua cônjuge GISELLE DAS NEVES SANTOS DE SANT'ANA, brasileira, autônoma, portadora da identidade nº 10.270.360-0, DETRAN/RJ, inscrita no CPF nº 054.934.447-04, residentes e domiciliados na Avenida Maysa, s/nº, Quadra 115, Lote 02, Casa 01, Cordeirinho, Ponta Negra, Maricá-RJ.- Credora/Fiduciária:- BANCO SANTANDER BRASIL SA, inscrita no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo/SP.- TÍTULO - INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - LEIS NºS 4380/1964 e 5049/1966, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA - LEI Nº 9514/1997 e LEI 13465/2017. nº0010342452, firmado em 11/11/2022, com caráter de escritura pública na forma do artigo 38 e seus parágrafos da Lei nº 9.514 de 20/11/97.- VALOR: R\$750.000,00 - Resgate em 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor inicial de R\$7.845,09, a taxa nominal de juros de 10,9259% ao ano, correspondente a taxa efetiva de 11,4900% ao ano, vencível a primeira delas em 11/12/2022.- Sistema de Amortização Constante - SAC.- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores/fiduciários alienam ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, retro descrito e caracterizado, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/97. Obrigam-se os devedores pelas demais condições do contrato. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEHW 40017 WBL. Dou fé. Escrevente. O Responsável pelo Expediente:

MARCELO BITTENCOURT
RESP. PELO EXPEDIENTE
MAT. 94/2067

AV - 8 - 99.075 - Prot. 344.283 - 09/09/2025:- (NOTIFICAÇÃO) - Conforme Ofício Eletrônico nº 598369/2025, datado em 08/07/2025,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FTP-X4D53-NZZ2A-XUJTH>



Valide aqui
este documento

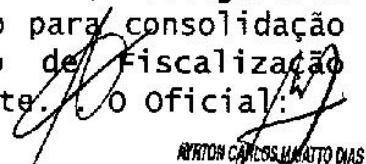
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE MARICÁ/RJ
OFICIAL: MARCIO BAROUKEL DE SOUZA BRAGA

99075

Continuação...

CNM: 093591.2.0099075-20

expedido pela credora Banco Santander Brasil S/A, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei 9.514/97, devidamente assinado eletronicamente pela gerente, RICARDO RAMOS BENETTI, com poderes reservados por meio de procuração, lavrada nas Notas do 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, no livro nº 11717, fls. 049, datada em 19/11/2024, na forma do artigo 12, do Provimento CGJ/TJRJ nº 02/2017, foram realizadas diferentes tentativas de notificações do Sr. FLAVIO VIANA DE SANT'ANA, inscrito no CPF sob nº 095.323.987-08, e a Srª. GISELLE DAS NEVES SANTOS DE SANT'ANA, inscrita no CPF sob o nº 054.934.447-04, qualificada anteriormente, conforme diligências realizadas pelo Cartório 1º Ofício de Maricá-RJ, em 22/07/2025, sendo o resultado negativo por se encontrar a devedora fiduciante em local ignorado e incerto, sendo publicado edital de convocação, no Edital Eletrônico - Sistema de Registro de Imóveis do Brasil, publicação nº 1668/2025, 1669/2025 e 1670/2025, nos dias 05/08/2025, 06/08/2025 e 07/08/2025, para cumprimento da obrigação decorrente do Contrato nº 0010342452-0, e Jornal de maior circulação local, em data de 23/07/2025, 25/07/2025 e 27/07/2025, devidamente registrado sob o R-7, da presente matrícula, em 11/11/2022. Efetivando-se a presente, para dar publicidade à existência de procedimento em curso de constituição em mora do devedores fiduciantes, assegurarem direitos de terceiros e estabelecerem o termo para consolidação da propriedade pelo credor fiduciário. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EEZM57140-XJJ. Dou fé. Escrevente.


AYRTON CARLOS RENATO DIAS
Substituto
Lei. 94/2031

AV-9 - 99075 -Prot. 348341 - 24/10/2025:-CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: - Certifico que, em atenção ao requerimento firmado pelo(a) credor(a) BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, datado de 08/10/2025, que fica aqui arquivado, procedo a presente averbação para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei 9514/97, em face do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante, GISELLE DAS NEVES SANTOS DE SANT SANT ANA e FLÁVIO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FTP-X4D53-NZZ2A-XUJTH>

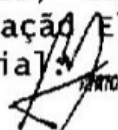


Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/94FTP-X4D53-NZZ2A-XUJTH>

Continuação...

CNM: 093591.2.0099075-20

VIANA DE SANT ANA, sem que houvesse purgação da mora, fica consolidada a propriedade em nome de (o)(a) BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Nº 2035 e 2041 - São Paulo-SP. Valor da Consolidação R\$938.000,00. O imposto de transmissão inter-vivos, devido pela presente foi pago em 06/10/2025, no valor de R\$18.760,00, junto ao Banco Santander (Brasil) S.A., valor de avaliação R\$938.000,00, conforme guia nº 78614/2025. Certifico mais, que o(a)(s) devedor(a)(es) foi(ram) intimados através do Oficial do Registro de Imóveis competente, conforme documentos arquivados, tendo sido publicado o edital em 07/08/2025, cujo comprovante também fica arquivado. Selo de Fiscalização Eletrônico Nº EFAH53320-XGU. Dou fé. Escrevente. 

ANTONIO CARLOS MAATTO DIAS
Substituto
Mat. 9440031

INTEIRO TEOR

CERTIDÃO: Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 99075, a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. Certifico ainda que a presente certidão foi expedida atendendo ao requerimento de Banco Santander S.A., sob nº 2460517, em 22/01/2026; não existindo nenhum documento prenotado até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Maricá-RJ, 22 de janeiro de 2026.

Assinado Eletronicamente por
FERNANDA RIBEIRO CARDOZO
2 Ofício de Maricá - RJ
ESCREVENTE - MAT. CGJ 94/07823

EMOLUMENTOS.....	R\$124, 08
LEI 3217.....	R\$24, 81
FUNDPERJ.....	R\$6, 20
FUNPERJ.....	R\$6, 20
FUNARPEN.....	R\$7, 44
PMCM.....	R\$2, 48
SELQ.....	R\$3, 27
ISS.....	R\$6, 32
TOTAL.....	R\$180, 80



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBQ64596-XEG

Confira os dados do ato em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>