

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: **58493** / CNM: **088989.2.0058493-04** / Protocolo: **193762** / Data da Certidão: **16/12/25**

CNM: 088989.2.0058493-04

MATRÍCULA

58.493

FICHA

1

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Apartamento 102, da Rua Doutor Lassance Cunha, nº 170, com área total de 80,22m², inscrita na PCNI sob o nº 946098-5 e respectiva fração ideal do terreno 0,817604 avos, edificado no Lote 22 da Quadra F da referida Rua, que mede em sua totalidade: 10,00m de frente e fundos, por 30,00m de extensão de ambos os lados, com 300,00m², limitando do lado direito com o lote 23, do lado esquerdo com o lote 21, todos da mesma quadra da Organização Imobiliária Continental Ltda ou sucessores, à 31,20m da curva de concordância, com a Rua do Encanamento, à direita, situado no Jardim Tropical em Andrade de Araújo, no perímetro urbano do primeiro distrito deste Município; de propriedade de LKL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, empresa de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº. 33.918.644/0001-12, com sede na Rua Dr. Lassance Cunha, Lote 22, Quadra F, Jardim Tropical, Nova Iguaçu/RJ, adquirido através de Escritura de Compra e Venda, lavrada em 28/04/2020, nas Notas do Cartório do 17º Ofício de Notas da Capital, no Livro 8055, fls. 171/173, ato nº. 060, devidamente registrado sob o nº. R.8 - 54.763; Av.15-54.763 de Construção, instruída com a Certidão de Habite-se nº 142/2021, emitida pela PCNI em 30/07/2021, conforme processo nº 2014/561866; e posteriormente objeto de instituição de condomínio registrada sob o nº R.21-54.763. Nova Iguaçu, 01/12/2021. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira, a digitei. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira, a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial
Substituto
CTPS: 00269 - Série 121

Leonardo Vasconcellos Ferreira
Escrevente
Mat. 94/17355

Av.1 - 58.493 - NOT. DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: (Prenotado sob nº 174.508 em 15/06/2021). Certifico que a Convenção de Condomínio do Edifício denominado "RESIDENCIAL JARDIM TROPICAL", foi registrado no Livro 3-Auxiliar sob o nº 1069. Nova Iguaçu, 01/12/2021. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira, a digitei. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira, a conferi. E eu, Celso Antonio Accioly de Amorim, a subscrevo.-

Selo Eletrônico Número: EDYW 60731 EVR

Leonardo Vasconcellos Ferreira
Escrevente
Mat. 94/17355

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial
Substituto
CTPS: 00269 - Série 121

AV-2-58.493 - Título - INSCRIÇÃO MUNICIPAL; Instrumento: Por requerimento datado e assinado na Cidade de Nova Iguaçu/RJ, em 06/06/2024, protocolado sob o nº186.740 em 06/06/2024, instruído pelo Contrato particular com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997, nº 0010437053, datado e assinado na Cidade de São Paulo/SP. Fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito na Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu sob o nº 946098-5. Nova Iguaçu/RJ, 28/06/2024. Eu, Wagner da Silva Barboza, a digitei. Eu, Wagner da Silva Barboza, a conferi. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EESW 91941 BOD**

Suzana Santana Franco
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/22204

Jessika Silva da Costa
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/23401

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20,85%)
Matr. 94/10.006

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: **58493** / CNM: **088989.2.0058493-04** / Protocolo: **193762** / Data da Certidão: **16/12/25**

CNM: 088989.2.0058493-04

MATRÍCULA

58.493

FICHA

1v

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

R-3-58.493 - Título: COMPRA E VENDA; Forma do Título: Instrumento particular com eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997, Contrato nº 0010437053, assinado na Cidade de São Paulo/SP, em 17/05/2024. **Prenotação:** 186.740 de 06/06/2024; **Transmitente:** **LKL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, com sede em Nova Iguaçu/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.918.644/0001-12; **Adquirente:** **MARCUS PAULO BRAGA MARQUES**, brasileiro, administrador de empresas, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador da Carteira de Identidade nº 115212755, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 084.367.167-01, e-mail: marcuspaulobragamarques@gmail.com, residente e domiciliado na Estrada dos Bandeirantes, nº25976, Ca 33, Lote10, Recreio dos Bandeirantes, Teresópolis/RJ; **Valor:** R\$300.000,00 pagos da seguinte forma: R\$60.000,00 com recursos próprios e R\$240.000,00 com recursos do financiamento concedido pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**. **Imposto de Transmissão:** ITBI guia nº2024/001323, foi recolhido em 05/06/2024, no valor de R\$9.007,77, base de cálculo R\$300.000,00. Nova Iguaçu/RJ, 28/06/2024. Eu, Wagner da Silva Barboza, a digitei. Eu, Wagner da Silva Barboza, a conferi. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico EESW 91942 ZUG**

Suzana Santana Franco
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/22204

Jessika Silva da Costa
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/23401

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20, §5º)
Matr. 94/10.006

R-4-58.493 - Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Forma do título: Instrumento particular nº 0010437053, assinado na Cidade de São Paulo/SP, em 17/05/2024. Prenotado sob o nº 186.740 de 06/06/2024. **Devedor Fiduciante:** **MARCUS PAULO BRAGA MARQUES**, já qualificado. **Credor Fiduciário:** **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. O devedor dá o imóvel objeto desta matrícula em garantia fiduciária ao empréstimo obtido junto ao credor no valor de R\$ 240.000,00, para a realização da compra registrada no R-3, com prazo de amortização de 396 meses, pelo sistema SAC; taxa de juros nominal de 11,8273% a.a e efetiva de 12,4900%a.a; taxa de juros nominal de 0,9856%a.m e efetiva de 0,9856%a.m, vencendo o 1º encargo mensal em 17/06/2024, no valor de R\$3.053,24, tendo sido atribuído a garantia o valor de R\$300.000,00. Prazo de carência para a expedição de intimação é de 30 dias, conforme Cláusula 15 do contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes no Contrato. Nova Iguaçu/RJ, 28/06/2024. Eu, Wagner da Silva Barboza, a digitei. Eu, Wagner da Silva Barboza, a conferi. E eu, Wagner da Silva Barboza, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico EESW 91943 IAC**

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20, §5º)
Matr. 94/10.006

Suzana Santana Franco
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/22204

Jessika Silva da Costa
Auxiliar de Cartório
Matrícula 94/23401

AV-5-58.493 - INTIMAÇÃO: PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 191.330 de 27/05/2025. Nos termos do requerimento da Banco Santander (Brasil) S.A, procedo a averbação dos ARs e das certidões de



Cartório do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial/Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

E-mail: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3894-3878 e whatsapp : (21)3075-3882

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 58493 / CNM: 088989.2.0058493-04 / Protocolo: 193762 / Data da Certidão: 16/12/25

CNM: 088989.2.0058493-04

MATRÍCULA
58.493

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

notificações das intimações em nome do devedor fiduciário do R-4 desta matrícula: **1 - Retorno dos ARs - Em nome de MARCUS PAULO BRAGA MARQUES - 1 - Endereços: 1.1 - Estrada dos Bandeirantes, nº 25976, ca 33, lote 10, Vargem Grande, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 22785-575, Código de Rastreamento: BN 108 596 153 BR; Tentativas de Entrega: 04/06/2025, 06/06/2025 às 16:04h e 10/06/2025, Data do Retorno: 10/06/2025, Resultado: Ausente. 1.2 - Rua Doutor Lassance Cunha, nº 170, apartamento nº 102, lote 22 da quadra F, Jardim Tropical, Nova Iguaçu/RJ - CEP: 26010-145, Código de Rastreamento: BN 108 596 167 BR; Tentativas de Entrega: 04/06/2025 às 12:11h, 06/06/2025 às 12:23h e 10/06/2025 às 11:05h, Data do Retorno: 10/06/2025, Resultado: Ausente. 2-Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ: Certifico que a presente notificação, AAA1426050, deixou de ser entregue na Estrada dos Bandeirantes, nº 25976, ca 33, lote 10, / Vargem Grande // RJ, em 04/06/2025 às 16:10 ao destinatário MARCUS PAULO BRAGA MARQUES, Em virtude do notificado ser desconhecido, conforme informação do Sr. Pedro Souza, funcionário da Escola Municipal Engenheiro Alvaro Sodré, estabelecido no local, foi verificado que não existe casas neste endereço. Conforme Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro/RJ em 26/06/2025. 3- Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ: Certidão de Notificação - Certifico e dou fé, em atendimento ao requerido por: **2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVA IGUAÇU**, encaminhado pela Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº: **77245**, datada de: 02/06/2025, selo eletrônico nº: **EEWP37148EKU**, foi procedida a diligência no endereço cito: RUA DOUTOR LASSANCE CUNHA, 170, APARTAMENTO 102, LOTE 22 DA QUADRA F, JARDIM TROPICAL, NOVA IGUAÇU/RJ, com a finalidade de notificar **MARCUS PAULO BRAGA MARQUES (084.367.167-01)**. No dia: **03/07/2025, às 14:25min**, fui ao endereço indicado, porém o imóvel se encontrava vazio. Encontrando-se em lugar incerto e não sabido. **SENDO ASSIM**, dou a presente notificação como **NEGATIVA**. Conforme Certidão de Notificação Extrajudicial do Cartório do 3º Serviço Notarial e Registral de Nova Iguaçu/RJ de 04/07/2025. 4- Intimação Por Edital: averbo que o notificado acima mencionado, foi intimado através de INTIMAÇÃO POR EDITAL ELETRÔNICO, publicado nos dias 04/09/2025, 05/09/2025 e 08/09/2025, no site de Editais Eletrônicos - Sistema de Registro de Imóveis Eletrônicos (www.registroidemoveis.org.br), para pagamento das prestações em atraso relativas ao Instrumento particular com eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997, Contrato nº 0010437053, assinado na Cidade de São Paulo/SP, em 17/05/2024, objeto do R-4-58.493. **Certifico ainda, que o notificado acima mencionado não purgou a mora do débito junto a Serventia.** Todos os documentos acima mencionados, se arquivam nessa Serventia. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EFAM 37966 DXP.** Nova Iguaçu, 09/12/2025. Eu, Bruna Lira de Souza, escrevente, matrícula 94/23833, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006**

AV-6-58.493 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 193.762 de 03/12/2025. Por requerimento da Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 03/12/2025, promova-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, §7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ Nº 90.400.888/0001-42**, já qualificado. O fiduciante foi intimado para



Cartorio do 2º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Gilson Carlos Sant'Anna

Oficial/Registrador

Travessa Quaresma nº 68 sala 101

E-mail: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com

Telefone: (21)3894-3878 e whatsapp : (21)3075-3882

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: **58493** / CNM: **088989.2.0058493-04** / Protocolo: **193762** / Data da Certidão: **16/12/25**

CNM: **088989.2.0058493-04**

MATRÍCULA
58.493

FICHA
02-V

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA ELETRÔNICA

satisfazer, no prazo de 15 dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, o prazo transcorreu sem purgação da mora, referente a dívida do Instrumento particular com eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997, Contrato nº 0010437053, assinado na Cidade de São Paulo/SP, em 17/05/2024, registrado sob o nº R-4-58.493. ITBI pago pela guia nº 2025/002923, no valor do laudo fiscal de R\$ 300.000,00 e inscrição do imóvel na PCNI nº 946098. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EFAM 38025** **NPD**. Nova Iguaçu, 16/12/2025. Eu, Cleide Dias Corrêa de Amorim, escrevente, matrícula 94/22206, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006 - - - - -

AV-7-58.493 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 193.762 de 03/12/2025. Em decorrência da consolidação de propriedade do AV-6-58.493, fica cancelada a alienação fiduciária constante no R-4 -58.493, conforme Art. 1488 do CNECJ/RJ. **Selo Eletrônico de Fiscalização: EFAM 38026 FIW**. Nova Iguaçu, 16/12/2025. Eu, Cleide Dias Corrêa de Amorim, escrevente, matrícula 94/22206, a digitei e conferi. Assinado digitalmente por Wagner da Silva Barboza, Substituto, Matrícula 94/10006 - - - - -

SELADO NA FOLHA SEGUINTE



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NOVA IGUAÇU-RJ
Gilson Carlos Sant'Anna
Oficial Registrador
Travessa Quaresma nº 68 sala 101
Email: cartorio2oficionovaiguacu@hotmail.com
Telefone: (21)3858-3578 e whatsapp: (21)3075-3852

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: / CNM: 088989.2.0058493-04 / Protocolo: 193762 / Data da Certidão: 16/12/25

- CERTIFICO que, a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula 58493, extraída nos Termos do art. 19, §1º da Lei nº. 6.015/73, constando 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 a emissão desta Certidão. Nova Iguaçu, 16/12/2025 Eu, Cleide Dias Correa de Amorim, Escrevente, conferi a Matrícula, consultei as Prenotações, os Bancos de Indisponibilidades, a expedi e a assino eletronicamente.

Custas da Certidão:

Emol: 108,60 | Ressag: 2,17 | FETJ: 21,72 | Fundperj: 5,43 | Funperj: 5,43 | Funarpen: 6,51 | I.S.S.: 5,54 Total: 158,27



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

EFAM 38027 JES

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MUYJJ-VH4TP-A6MBL-3U7SK

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

Cleide Dias Correa De Amorim (CPF 052.985.537-29)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/MUYJJ-VH4TP-A6MBL-3U7SK>

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

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