EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Oficio de Notas e Registro de Imóveis de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei...

CERTIFICA, que a(s) 03 (três) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 25917 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNCGJ/RJ, nela(s) constando, todos os registros e/ou averbações realizados, cuja original se encontra arquivada em Cartório. O referido é verdade e dá fé.- **DADA E PASSADA** nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em 02 (dois) de outubro de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-

<<EMOLUMENTOS>>N - R$ 7,44; ValorISS - R$ 6,20; FUNDAC_PGUERJ - R$ 1,24; FUNPGALERJ - R$ 1,24; FUNPGT - R$ 1,24; Selo de Fiscalização - R$ 3,27; Valor Total - R$ 193,08.

Assinado digitalmente
EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSU2F-WEHH2-CN23B-G5Z82

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSU2F-WEHH2-CN23B-G5Z82

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 25917

CNM: 090233.2.0025917-13

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

MATRÍCULA N.º 25.917

Data 25/07/2017

IMÓVEL: apartamento nº 202 (duzentos e dois) do Bloco "B", localizado no 1º pavimento do prédio residencial multifamiliar denominado "**CONDOMÍNIO ÁLAMO**", e sua respectiva fração ideal de 0,12373 do terreno onde o prédio se acha edificado, designado por uma área de terras situada à Estrada de Campos Novos, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo o terreno, na sua totalidade, 798,00m2 (setecentos e noventa e oito metros quadrados), com 19,00m (dezenove metros) de frente que faz para a Estrada Campos Novos; nos fundos também com 19,00m (dezenove metros), confrontando com terras de Vitalino José Pereira ou sucessores; de um lado com 42,00m (quarenta e dois metros), confrontando com terras do mesmo Vitalino José Pereira ou sucessores; e pelo outro lado na mesma extensão de 42,00m (quarenta e dois metros), confrontando com terras de Roque Emiclio dos Santos ou sucessores; e o referido apartamento nº 202 (duzentos e dois) do Bloco "B" por construção própria, composto de sala, sacada, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro, suíte e quarto, com a área de 70,00m2, área comum de 3,235m2, totalizando a área de 73,235m2. Foi apresentada no ato da averbação da construção a certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros de nº 000532016-88888757, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 01/03/16. PROPRIETÁRIA: R. S. MENEZES CONSTRUÇÕES E REFORMAS - ME, micro empresa com sede à Avenida Julia Kubitschek, nº 200, Loja 22, Parque Riviera, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 10.522.631/0001-24. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 8 e 11-6537 (destinação condominial). Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.1-25917. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 25 de julho de 2017. A requerimento da R. S. Menezes Construções e Reformas - ME, firma com sede à Avenida Julia Kubitschek, nº 200, loja 22, Parque Riviera, Cabo Frio, RJ, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 10.522.631/0001-24, representada pelo seu único sócio Ronaldo dos Santos Menezes, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 02715561593, expedida pelo DETRAN-RJ, em 01/02/13, inscrito no CPF sob o nº 000.418.397-57, residente e domiciliado à Rua Coronel Ferreira, nº 525, casa 01, Portinho, Cabo Frio, RJ, protocolado sob o nº 70.229, L. 1-E, fl. 020vº, em 22/06/17, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº **87542**, de acordo com a certidão expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 17/07/17. **CUSTAS**: R$175,17. **Selo nº ECDB 21523 MNO.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.2-25917. (COMPRA E VENDA). Data: 09 de fevereiro de 2018. De acordo com os instrumentos particulares de venda e compra de imóvel; e rerratificações, todos do Banco Santander (Brasil) S/A, protocolados sob o nº 71.465, L. 1-E, fl. 039vº, em 13/12/17, com força de escritura pública, nos termos das Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, e alienação fiduciária de imóvel em garantia (Lei 9.514/97), assinados pelas partes na cidade de São Paulo, SP, em 05/12/2017, 29/01/2018, 31/01/2018 e 02/02/2018, respectivamente, R. S. MENEZES CONSTRUÇÕES E REFORMAS - ME, firma com sede à Avenida Julia Kubitschek, nº 200, loja 22, Parque Riviera, Cabo Frio, RJ, inscrita no

- Continua no Verso -

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSU2F-WEHH2-CN23B-G5Z82

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0025917-13

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

CNPJ do MF sob o nº 10.522.631/0001-24, no ato, representada por seu diretor Ronaldo dos Santos Menezes, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 02715561593, expedida pelo DETRAN-RJ, em 01/02/13, inscrito no CPF sob o nº 000.418.397-57, residente e domiciliado à Rua Coronel Ferreira, nº 525, casa 01, Portinho, Cabo Frio, RJ, vendeu a **FABIO FERREIRA GOES** e sua mulher **ESTEPHANY MOTTA DE AZEVEDO GOES**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 13/12/2014, empresários, portadores da carteira nacional de habilitação nº 05796442303, e carteira de identidade nº 28.677.580-4, ambas expedidas pelo DETRAN-RJ, em 17/05/17 e 07/03/17, inscritos no CPF sob os nºs 116.562.487-78 e 160.631.917-55, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Veneza, nº 41, casa 01, Jardim Excelsior, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R$193.000,00, sendo R$38.600,00, com recursos próprios; e R$154.400,00, mediante financiamento, acrescidos tarifa de certidões e documentos no valor de R$1.000,00; registro cartórios no valor de R$1.930,00; e ITBI no valor de R$3.860,00, totalizando o financiamento de R$161.190,00, concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A. **Condições**: o imóvel está alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS**: 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 87542; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** documento oficial de quitação do ITBI expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 09/01/18; **b)** certidões de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e c) certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24/07/91, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 31/10/17. **CUSTAS**: R$4.233,46 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº ECJQ 08115 GHI**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.3-25917. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 09 de fevereiro de 2018. De acordo com o instrumento referido no R.3-25917, os proprietários **FABIO FERREIRA GOES** e sua mulher **ESTEPHANY MOTTA DE AZEVEDO GOES**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado ao fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Juscelino Kubitscheck, nºs 2035 e 2041, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, agente financeiro do Sistema Financeiro da habitação, no ato, representado por Alex Cardoso, brasileiro, casado, bancário, portador da carteira de identidade nº 07.721.263-7, expedida pelo DETRAN-RJ, em 11/10/05, inscrito no CPF sob o nº 986.357.787-15, residente e domiciliado à Avenida América Central, nº 1190, Praia do Siqueira, Cabo Frio, RJ; e Luiz Fernando Soares Ribeiro, brasileiro, casado, bancário, portador da carteira de identidade nº 06703974-3, expedido pelo IFP-RJ, em 09/09/82, inscrito no CPF sob o nº 881.619.007-87, residente e domiciliado à Avenida Vereador Ferreira dos Santos, nº 1777, aptº 109, Braga, Cabo Frio, RJ, conforme procuração lavrada no 9º Tabelionato de Notas de São Paulo, SP, L. 10772, fl. 227, em 20/04/17, e substabelecimento lavrado no Cartório do 4º Tabelionato de Notas de Maceió, AL, L. 70-PD, fl. 001, em 11/05/17, pelo valor de **R$161.690,00**. Condições do financiamento: taxa de juros sem bonificação: taxa efetiva de juros anual 11,0000%; taxa nominal de juros anual: 10,4815%; taxa efetiva de juros mensal: 0,87%; taxa nominal de juros mensal: 0,87%. taxa de juros bonificada: taxa efetiva de juros anual 9,4900%; taxa nominal de juros anual: 9,1006%; taxa efetiva de juros mensal: 0,76%; taxa nominal de juros mensal: 0,76%. Prazo de amortização: 420 meses. Data de vencimento da primeira prestação: 05/01/2018. Sistema de amortização:

- Continua na Ficha

*Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 88231 YCF
Consulte a validade do selo em:
http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo

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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/NSU2F-WEHH2-CN23B-G5Z82

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE

MATRÍCULA N.º 25917

CNM: 090233.2.0025917-13

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 25.917

Data 09 / 02 / 2018 ficha 02

SAC. Valor dos componentes para pagamento da prestação mensal na data da assinatura do contrato: prestação mensal: R$1.606,23, prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R$27,34; prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel: R$19,30; tarifa de serviços administrativos - TSA: R$25,00; valor total do encargo mensal: R$1.677,87. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 1º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias. As demais condições são as constantes do citado instrumento. (custas aplicadas no R.2-25917). **Selo nº ECJQ 08116 HIJ**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.4-25917. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 16 de setembro de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 98.331, L.1-F, fl. 170v, em 30/06/2026, formulado pelo Banco Santander (Brasil) S.A, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciantes, foram realizadas pelo Primeiro Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, RJ, que informou, por certidão expedida em 20/07/2026, ter comparecido ao endereço constante das notificações, sendo encontrado no local a Sra. Estephany Motta de Azevedo Goes, a qual recebeu e exarou o ciente, tomando conhecimento de todo o teor da presente notificação. **CUSTAS**: R$1.287,84. **Selo Eletrônico nº EFEN 86528 PQR.** Eu, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.5-25917. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 30 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 23/09/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 98.331, L.1-F, fl. 170v, em 30/06/2026, e as notificações feitas aos devedores fiduciantes constante do R.3-25917, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, tendo decorrido o prazo sem a purgação da mora, a propriedade do imóvel acima matriculado, foi consolidada em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2.041 e 2.235, bloco A, Vila Olímpia, São Paulo, SP, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42. **OBS**: foi apresentado e fica arquivado nesta Serventia o Documento Oficial de Quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 23/09/2026. **CUSTAS**: R$1.287,84. **Selo Eletrônico nº EFEN 88041 PQR.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

AV.6-25917. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 30 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 23/09/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 98.331, L.1-F, fl. 170v, em 30/06/2026, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-25917, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS**: R$1.287,84. **Selo Eletrônico nº EFEN 88042 BCD.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

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