Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XWNKK-EFXMD-85NGL-3D4DK

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

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 28002 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 10 (dez) de setembro de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-

Emolum. - R$ 124,08; 2% - R$ 2,48; FETJ - R$ 24,81; FUNDPERJ - R$ 10,54; FUNPERJ - R$ 10,54; FUNARPEN - 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/XWNKK-EFXMD-85NGL-3D4DK

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

MATRÍCULA N.º 28002

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

MATRÍCULA N.º 28.002 CNM: 090233.2.0028002-63

Data 26 / 01 / 2021

IMÓVEL: casa residencial nº 01 (hum) e sua respectiva fração ideal de 0,500 do terreno onde a mesma se acha edificada, designado lote nº 52 (cinquenta e dois) da quadra 05 (cinco) do loteamento denominado "Balneário das Conchas", situado em Sapeatiba, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo o terreno, na sua totalidade, 432,00m2 (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de largura na frente que faz para a Rua 01 (hum); nos fundos também com 12,00m (doze metros) de largura confrontando com o lote nº 56; com 36,00m (trinta e seis metros) de extensão pelo lado direito confrontando com o lote nº 51; e com a mesma extensão de 36,00m (trinta e seis metros) pelo lado esquerdo onde confronta com o lote nº 53; e a referida casa residencial nº 01 (hum), composta de pérgulas, sala, cozinha, área de serviço, circulação, quarto, banheiro e suíte, com a área construída de 63,80m2. Deixou de apresentar no ato da averbação da construção a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme dispõe o Provimento CGJ nº 67/2013, publicado no DJERJ em 21/11/13. PROPRIETÁRIA: F. J. B. SEBOULD EMPREENDIMENTOS EIRELI, empresa sede à Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 165, quadra 25, lote 11, Balneário São Pedro, neste município, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 24.693.695/0001-00. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs 8 e 10-14457 (destinação condominial). Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.1-28002. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 26 de janeiro de 2021. De acordo com o requerimento datado de 07/01/2021, protocolado sob o nº 79.696, L.1-E, fl. 142vº, em 11/01/2021, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº **36163**, de acordo com a certidão expedida pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 25/08/2020. **CUSTAS**: R$153,02. **Selo nº EDPK 12506 QTU.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 84851 L 1-E FL 142v em 20 / 07 / 22 Cancelado em 14 / 10 / 2022

Vide Protocolo nº 87198 de 13 / 02 / 2023 (Compra, venda e mútuo)

R.2-28002. (COMPRA E VENDA). Data: 30 de maio de 2023. De acordo com os instrumentos particulares de venda e compra, financiamento e alienação fiduciária de imóvel em garantia; e de rerratificações, todos do Banco Santander (Brasil) S/A, protocolados sob o nº 87.198, L. 1-F, fl. 034, em 13/02/2023, com força de escritura pública, conforme Leis nºs 4.380/1964, 5.049/1966, 9.514/1997 e 13.465/2017, assinados pelas partes na cidade de São Paulo, SP, em 23/06/2021, 28/09/2022 e 16/05/2023, respectivamente, F. J. B. SEBOULD EMPREENDIMENTOS EIRELI, com sede à Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº 165, quadra 25, lote 11, Balneário São Pedro, neste município, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 24.693.695/0001-00, representada pelo seu único sócio administrador Fabio José Bastos Sebould, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 748.340.967-34, residente e domiciliado à Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 165, quadra 25, lote 11, Balneário São Pedro, neste município, vendeu a **LEONEL SCHINAIDER CAVALCANTE**, empresário, e sua mulher **THAYNARA CORREIA NUNES SCHINAIDER CAVALCANTE**, técnica em enfermagem, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, inscritos no CPF sob os nºs 121.517.707-02 e 137.927.047-22, respectiva-

-Continua no Verso-

*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
EFCR 72688 ZAB
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/XWNKK-EFXMD-85NGL-3D4DK

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0028002-63

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

mente, residentes e domiciliados na Rua 01, lote 52, quadra 05, Balneário das Conchas, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R$220.000,00, sendo R$55.000,00, com recursos próprios. O valor total do financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A é de R$176.000,00; sendo R$165.000,00, para o preço da venda; e R$11.000,00, para custos cartorários e ITBI. **Condições**: o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS**: 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 36163; 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 13/02/2023; **b)** certidões de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; e **c)** certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à 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 06/02/2023. **CUSTAS**: R$2.343,44 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EEJW 87580 RST**. Eu, , escrevente mat. 94/0929, digitei. O Registrador:

R.3-28002. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 30 de maio de 2023. De acordo com os instrumentos referidos no R.2-28002, os proprietários **LEONEL SCHINAIDER CAVALCANTE** e sua mulher **THAYNARA CORREIA NUNES SCHINAIDER CAVALCANTE**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado ao fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nºs 2235 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 Valdo Arthur de Oliveira dos Santos, brasileiro, divorciado, bancário, inscrito no CPF sob o nº 012.306.307-83, residente e domiciliado na Avenida Antonio Ferreira dos Santos, nº 132, quadra 15, lote 25, aptº 203, Braga, Cabo Frio, RJ; e Raquel Pereira Cardoso, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob o nº 087.413.947-39, residente e domiciliada na Avenida Roberto Silveira, nº 207, Baixo Grande, neste município,, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, L. 11.195, fl. 337, em 01/12/2020, e substabelecimento lavrado no 10º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, no L. 2744, fl. 195, em 15/01/2021, pelo valor de **R$176.000,00**. Valor de avaliação e venda em público leilão: R$220.000,00. Condições do financiamento: Taxa de juros sem bonificação: taxa efetiva de juros anual – 10,0000%; taxa nominal de juros anual – 9,5690%. Taxa de juros bonificada: taxa efetiva de juros anual – 6,9900%; taxa nominal de juros anual – 6,7756%. Prazo de amortização: 420 meses. Data de vencimento da primeira prestação: 23/07/2021. Sistema de amortização: SAC. Valor total do encargo mensal na data da assinatura do instrumento: R$1.485,67. 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. **OBS**: foram apresentadas em nome dos devedores fiduciantes as certidões do Cartório do Distribuidor da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.2-28002). **Selo nº EEJW 87581 IKM**. Eu, , escrevente mat. 94/0929, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 90267 L 1-E FL 071V em 07/02/24 Cancelado em 21/02/24
Protocolo nº 93247 L 1-E FL 109 em 07/01/2025 Cancelado em 16/04/2025

*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
EFCR 72688 ZAB
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/XWNKK-EFXMD-85NGL-3D4DK

REGISTRO DE IMÓVEIS
1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

MATRÍCULA N.º 28002

REGISTRO GERAL
CNM: 090233.2.0028002-63

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 28.002

Data: 08 / 07 / 2025 ficha 02

Protocolo n° 94882, L. 1-F, fl.129, de 08/07/2025 (intimação)

Vide cancelamento protocolo n° 94882, em 21/10/2025

Protocolo n° 96622, L. 1-F, fl.150, de 31/12/2025 (intimação)

AV.4-28002. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 29 de julho de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 96.622, L.1-F, fl. 150, em 31/12/2025, 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 Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidão expedida em 20/02/2026, ter comparecido ao endereço constante da notificação, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; pelo Cartório do 5º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, RJ, que informou, ter comparecido ao endereço constante da notificação, e deixou de proceder a notificação, em razão do endereço fornecido ser insuficiente, conforme certidão expedida em 13/04/2026; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; faço constar ainda que como foi enviada notificação para o endereço eletrônico (e-mail) constante do requerimento; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 22/06/2026, 23/06/2026 e 24/06/2026. **CUSTAS**: R$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EFCR 67486 NOP.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

AV.5-28002. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 08 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 04/08/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 96.622, L.1-F, fl. 150, em 31/12/2025, e as notificações feitas aos devedores fiduciantes constantes do R.3-28002, 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, Brooklin Novo, 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 04/08/2026. **CUSTAS**: R$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EFCR 72555 KLM.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

AV.6-28002. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 08 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 04/08/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 96.622, L.1-F, fl. 150, em 31/12/2025, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.3-28002, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS**: R$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EFCR 72556 OPQ.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

*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
EFCR 72688 ZAB
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