



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 01/04

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Ofício 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 27940 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 09 (nove) de janeiro de 2026. Eu, Amanda Guimaraes Domingos Soriano, escrevente, mat. 94/17619, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 124,08; 2% - R\$ 2,48; FETJ - R\$ 24,81; FUNDPERJ - R\$ 6,20; FUNPERJ - R\$ 6,20; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 180,68.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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
EEZP 08462 JKL

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HEGA-MMRRG-U2KCK-JJM4S>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 02/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 27940

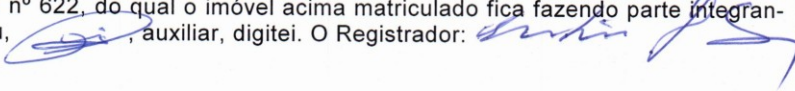
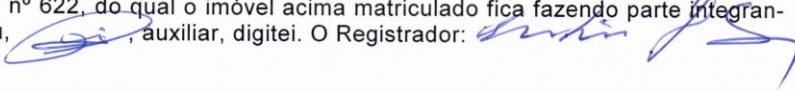
REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 27.940

CNM 090233.2.0027940-55

Data 05 / 01 / 2021

IMÓVEL: lote nº 05 (cinco) da quadra 25 (vinte e cinco), do "**Condomínio Viverde São Pedro da Aldeia**", implantado na Gleba 01 (um), desmembrada da Gleba "E", que por sua vez é desmembrada do remanescente de uma área de terras situada em Mossoró, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 252,00m2 (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados), frente com 12,00m (doze metros) que faz para a Rua 10; nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com partes dos lotes nºs 13 e 14; pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 04; e pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 06, e respectiva fração ideal de 0,00178081. **PROPRIETÁRIA:** TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Monsenhor Matias, nº 56-A, Centro, Areado, MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.100.273/0001-02. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 3-E, fl. 211, sob o nº 4.374 de ordem, em 05/01/1962; L. 3-G, fl. 26, sob o nº 6.623 de ordem, em 03/02/1969; e L. 02 do Registro Geral sob AV.1-20089, R.1-26139 (desmembramento) e R.2-27035 (Incorporação). **OBS:** a) foi procedida sob a AV.3-26139, em 03/09/2019, na integralidade da Gleba 4 e sua respectiva faixa da Marinha, a instituição da servidão de utilidade, comodidade e paisagem, que será realizada a Reserva Particular do Patrimônio Natural Municipal, que servirá de área verde para os empreendimentos imobiliários que a referida proprietária pretende implantar nas Glebas 01 (hum), 02 (dois), 03 (três), 05 (cinco) e 06 (seis), vizinhas da gleba 04, sendo certo que os futuros adquirentes não renunciarão à servidão de forma irrevogável e irretratável obrigando-se a respeitá-la por si e seus herdeiros sucessores; e b) a convenção do "**Condomínio Viverde São Pedro da Aldeia**", está registrada no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 622, do qual o imóvel acima matriculado fica fazendo parte integrante. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.1-27940. (COMPRA E VENDA). Data: 05 de janeiro de 2021. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de imóvel, com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças da TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, protocolado sob o nº 78.906, L. 1-E, fl. 132vº, em 06/10/20, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/97, assinado pelas partes nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 08 de setembro de 2020, TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, firma com sede na Rua Monsenhor Matias, nº 56-A, Centro, Areado, MG, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 32.100.273/0001-02, representada, no ato, em conformidade com o seu contrato social, por sua bastante procuradora Viverde SPA SPE Incorporação Imobiliária Ltda, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Avenida Rio Branco, nº 103, grupo 1001 – parte, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 21.066.997/0001-52, nos termos da procuração lavrada neste Cartório no L. 101, fl. 067, ato 059, em 14/08/2019, vendeu a **JOÃO OLIVEIRA RIBEIRO**, militar, e sua mulher **ANA CRISTINA DANTAS RIBEIRO**, do lar, brasileiros, casados em 15/09/1990, sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 449173 e 5544361, expedidas pela Marinha do Brasil e DETRAN-RJ, em 29/01/20 e 18/12/09, inscritos no CPF sob os nºs 959.948.667-68 e 792.889.017-87, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Antenor Álvaro de Souza, nº 155, casa 01, Estação, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$117.107,34, sendo R\$6.770,66,

- Continua no Verso -



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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
EEZP 08462 JKL

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3HEGA-MMRRG-U2KCK-JJM4S>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068
SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 03/04

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM 090233.2.0027940-55

REGISTRO GERAL

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

como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$110.336,68, mediante financiamento concedido pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda.

Condições: a) o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo; e b) **condomínio**. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 92192 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 02/10/20; **b)** certidões negativas de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; **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, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 06/01/20; e **d)** quitação condominial. **CUSTAS:** R\$4.670,93 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDPK 08784 GKM.** Eu, auxiliar, digitei. O Registrador:

R.2-27940. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 05 de janeiro de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.1-27940, os proprietários **JOÃO OLIVEIRA RIBEIRO** e sua mulher **ANA CRISTINA DANTAS RIBEIRO**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$110.336,68**. Número de parcelas – 156; Vencimento da 1ª Parcela – 15/12/2020; Valor Inicial da 1ª Parcela – R\$1.337,21; Taxa de Juros efetiva mensal de 0,89%, calculados através do Sistema de Amortização da Tabela Price. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da parcela mensal vencida e não paga. As demais condições são as constantes do citado instrumento. (custas aplicadas no R.1-27940). **Selo nº EDPK 08786 NRT.** Eu, auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 89048, L. 1-F, fl. 057, de 15/09/2023. Cancelado em 28/09/2023.

Protocolo nº 92190 L. 1-F, fl. 095, em 02/09/2024. Cancelado em 13/09/2024.

Vide Protocolo nº 92117 em 28/10/2024. (Intimação)

AV.3-27940. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 18 de dezembro de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 92.717, L.1-F, fl. 102, em 28/10/2024, formulado pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciários, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidão expedida em 06/01/2025, 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; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 03/06/2025, 04/06/2024 e 05/06/2024. **CUSTAS:** R\$1.604,36. **Selo Eletrônico nº EEZP 06655 HIJ.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

-Continua na Ficha 02



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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
EEZP 08462 JKL
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068

SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 04/04

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

MATRÍCULA N.º 27940

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0027940-55

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 27.940

Data: 18 / 12 / 2025

ficha 02

AV.4-27940. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 18 de dezembro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 01/09/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 92.717, L.1-F, fl. 102, em 28/10/2024, e as notificações feitas aos devedores fiduciante constante do R.2-27940, nos termos § 7º do Art. 26 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 da credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede à Rua Monsenhor Matias, 56-A, Centro, Areado, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 32.100.273/0001-02. **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 21/10/2025. **CUSTAS:** R\$260,07. **Selo Eletrônico nº EEZP 06656 FJL.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-27940. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 18 de dezembro de 2025. De acordo com o requerimento datado de 01/09/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 92.717, L.1-F, fl. 102, em 28/10/2024, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-27940, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$2.012,20. **Selo Eletrônico nº EEZP 06657 LMN.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, 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
EEZP 08462 JKL

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