



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

**EUFRAZIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR**

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

Valida aqui  
este documento

Pág. 01/04

**EUFRAZIO 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 28561 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNCJ/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 15 (quinze) 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

**EUFRAZIO GONÇALVES DE MELLO**  
**TITULAR**

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2W6W-Z54DU-F8JS7-RQT8K>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

**ri**digital



\*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 CNCJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBG 92085 FGH**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)



Valida aqui  
este documento

# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

**EUFRAZIO 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

**MATRÍCULA N.º 28561**

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0028561-35

### REGISTRO GERAL

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

**MATRÍCULA N.º 28.561**

Data 18 / 11 / 2021

**IMÓVEL:** lote nº 23 (vinte e três) da quadra 12 (doze) do "Condomínio Viverde São Pedro da Aldeia 2", implantado na Gleba 02 (dois), 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 252,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta e dois metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de frente que faz para a Rua 09 (nove); nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 10; pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 24; e pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 22, e respectiva fração ideal de 0,00209672. **PROPRIETÁRIA:** TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, estabelecida à Rua Monsenhor Matias, nº 56-A, Centro, Areão, 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.2-28114 (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 irretratável e irrevogável obrigando-se a respeita-la por si e seus herdeiros sucessores; e b) a convenção do "Condomínio Viverde São Pedro da Aldeia 2", está registrada no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 647, do qual o imóvel acima matriculado fica fazendo parte integrante. Eu, [Assinatura], auxiliar, digitei. O Registrador: [Assinatura]

R.1-28561. (COMPRA E VENDA). Data: 18 de novembro 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 81.468, L. 1-E, fl. 164vº, em 25/08/2021, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, assinado pelas partes nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 15 de maio de 2021, TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, firma com sede na Rua Monsenhor Matias, nº 56-A, Centro, Areão, 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 21.066.997/0004-03, nos termos da procuração lavrada neste Cartório no L. 101, fl. 067, ato 059, em 14/08/2019, vendeu a DEBIR DE SOUZA AMBROZINI LARRUBIA, militar, e sua mulher MAYARA BRENDALARRUBIA DE OLIVEIRA AMBROZINI, do lar, brasileiros, casados em 07/11/2015, sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 699635-3 e 29.207.150-3, ambas expedidas pela Marinha do Brasil e DETRAN-RJ, em 29/11/2017 e 02/08/2019, inscritos no CPF sob os nºs 086.664.337-01 e 150.262.067-78, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua das Tainhas, nº 12, quadra 38, Peró, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de

- 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 CNCJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBG 92085 FGH**

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



# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

**EUFRAZIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR**

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

Validé aqui  
este documento

Pág. 03/04

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0028561-35

### REGISTRO GERAL

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

R\$137.975,04, sendo R\$9.354,24, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$128.620,80, 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 93425; 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 03/11/2021; 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, expedida em 20/08/2021; e d) quitação condominial. **CUSTAS:** R\$4.868,38 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). Selo nº EDYP 99542 HJ. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.2-28561. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 18 de novembro de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.1-28561, os proprietários **DEBIR DE SOUZA AMBROZINI LARRUBIA** e sua mulher **MAYARA BRENDA LARRUBIA DE OLIVEIRA AMBROZINI**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$128.620,80**. Número de parcelas – 120; Vencimento da 1ª Parcela – 15/08/2021; Valor 1ª Parcela – R\$1.796,03, 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.1-28561). Selo nº EDYP 99543 EGI. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Vide Protocolo nº 87889 em 02/05/2023 (Intimação)

AV.3-28561. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 09 de janeiro de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 87.889, L.1-F, fl. 042V, em 02/05/2023, 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 fiduciantes, foram realizadas pelo Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, RJ, que informou, ter comparecido ao endereço constante da notificação, e deixou de proceder a notificação, em razão de ter sido informado pela Sra. Maria Elma Pereira Tavares (moradora), que os notificados não residem no local, estando os mesmo em local incerto e não sabido, conforme certidão expedida em 29/09/2023; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; assim como foi enviada notificação para o endereço eletrônico (e-mail) constante no contrato; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 17/01/2025, 20/01/2025 e 21/01/2025. **CUSTAS:** R\$1.350,51. Selo Eletrônico nº EFBG 91390 EFH. Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

-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 CNCJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBG 92085 FGH**

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



Validar aqui  
este documento

# CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

**EUFRAZIO 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

**28561**

**MATRÍCULA N.º**

## REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

### REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028561-35

**MATRÍCULA N.º** Continuação da matrícula nº 28.561

Data: 09 / 01 / 2026

ficha 02

AV.4-28561. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 09 de janeiro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 04/09/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 87.889, L.1-F, fl. 042v, em 02/05/2023, e as notificações feitas aos devedores fiduciante constante do R.2-28561, 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, Areão, 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\$1.153,81. **Selo Eletrônico nº EFBG 91391 OSV.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-28561. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 09 de janeiro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 04/09/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 87.889, L.1-F, fl. 042v, em 02/05/2023, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-28561, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$2.012,20. **Selo Eletrônico nº EFBG 91392 KPR.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V2W6W-Z54DU-F8JS7-RQT8K>



\*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 CNCJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFG 92085 FGH**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos>