



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

Valide aqui este documento

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 28133 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 25 (vinte e cinco) de outubro de 2024. Eu, Amanda Guimaraes Domingos Soriano, escrevente, mat. 94/17619, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 98,00; 2% - R\$ 1,96; FETJ - R\$ 19,60; FUNDPERJ - R\$ 4,90; FUNPERJ - R\$ 4,90; FUNARPEN - R\$ 5,88; ValorISS - R\$ 4,90; Selo de Fiscalização - R\$ 2,59; Valor Total - R\$ 142,73.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34YH7-NXQ6K-4H3LB-2RUFK>



*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
EEUH 33881 PVZ

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

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

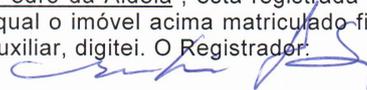
CNM: 090233.2.0028133-58

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 28.133

Data 05 / 04 / 2021

IMÓVEL: lote nº 08 (oito) da quadra 29 (vinte e nove), 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 714,82m2, frente com 12,70m (doze metros e setenta centímetros) que faz para a Rua 05; nos fundos com 23,22m (vinte e três metros e vinte e dois centímetros), confrontando com a Área da CEDAE; pelo lado esquerdo em 02 seguimentos, sendo um de 62,58m (sessenta e dois metros e cinquenta e dois centímetros), confrontando com a Gleba "D" de Indústria Yamagata Ltda, e o outro de 3,73m (três metros e setenta e três centímetros), confrontando com a Área Verde 21; e pelo lado direito com 38,34m (trinta e oito metros e trinta e quatro centímetros), confrontando com o lote nº 07, e respectiva fração ideal de 0,00505143. 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 irrevogável 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.1-28133. (COMPRA E VENDA). Data: 05 de abril de 2021. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de imóvel, com financiamento imobiliário e pacto adjecto de alienação fiduciária e outras avenças da TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, protocolado sob o nº 79.559, L. 1-E, fl. 140vº, em 16/12/2020, 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 29 de outubro 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 **LUANE CRISTINA DE OLIVEIRA MACIEL**, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora da carteira de identidade nº 24.564.669-0, expedida pelo DETRAN-RJ, em 17/04/2014, inscrita no CPF sob o nº 129.125.167-73, residente e domiciliada na Rua Marechal Antonio Souza, nº 1104, casa 201, Jardim Américo, Rio de Janeiro, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$250.031,89, sendo R\$14.455,80, como parcela de sinal e princípio de

- Continua no Verso -

MATRÍCULA N.º 28133

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/34YH7-NXQ6K-4H3LB-2RUFK>



*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
EEUH 33881 PVZ

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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

Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0028133-58

REGISTRO GERAL

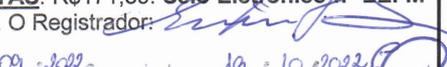
(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

pagamento, e R\$235.576,09, 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 92244; 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 03/12/2020; **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\$5.011,08 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDRS 79413 LNO.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.2-28133. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 05 de abril de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.1-28133, a proprietária **LUANE CRISTINA DE OLIVEIRA MACIEL**, qualificada no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$235.576,09**. Número de parcelas – 120; Vencimento da 1ª Parcela – 15/01/2021; Valor Inicial da 1ª Parcela – R\$3.247,24. 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.1-28133). **Selo nº EDRS 79414 GKN.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

Protocolo nº 82.829, L. 1-E, fl. 181, de 28/12/2021. Cancelado em 23/02/2022. 

Protocolo nº 83.304, L. 1-E, fl. 187, de 24/02/2022. Cancelado em 01/04/2022. 

AV.3-28133. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 08 de agosto de 2022. De acordo com o instrumento particular de emissão de cédulas de créditos imobiliários integrais, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural e outras avenças, firmado pelas partes na cidade de São Paulo, SP, em 20/04/2022, protocolado sob o nº 83.965, L. 1-E, fl. 195, em 29/04/2022, a TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, acima já qualificada, envolveu o imóvel objeto desta matrícula, de acordo com a Lei nº 10.931/2004, na emissão da cédula de crédito imobiliário integral número 190, série 1, em 20/04/2022, no valor do crédito de R\$404.871,58, sendo nomeada instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na cidade de São Paulo, SP, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, tendo como securitizadora **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22. As demais condições são as constantes do citado instrumento. **CUSTAS:** R\$171,39. **Selo Eletrônico nº EEFM 47022 PQS.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

Protocolo nº 85487 L1-F, FL 013v em 06/09/2022 Cancelado em 30/10/2022 

Protocolo nº 86443 L1-E, FL 025 em 08/12/2022 Cancelado em 13/02/23 

Vide Protocolo nº 87885 em 02/05/2023 (Intimação) 

-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
EEUH 33881 PVZ
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/34YH7-NXQ6K-4H3LB-2RUFK>



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. 04/04

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028133-58

MATRÍCULA N.º 28133

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 28.133

Data: 21 / 10 / 2024

ficha 02

AV.4-28133. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 21 de outubro de 2024. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 87.885, L.1-F, fl. 042v, em 02/05/2023, formulado pela Opea Securitizadora S/A, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar a devedora, foram realizada pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, RJ, que informou que a notificação foi entregue no endereço indicado no referido expediente, em 05/08/2024 às 12:30h, à Sra. Luane Cristina de Oliveira Maciel, a qual recebeu, exarou o ciente, conforme certidão expedida em 06/08/2024. **CUSTAS:** R\$1.062,07. **Selo Eletrônico nº EEUH 33205 NOR.** Eu, *[Assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV.5-28133. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 21 de outubro de 2024. De acordo com o requerimento datado de 28/08/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 87.885, L.1-F, fl. 042v, em 02/05/2023, e as notificações feitas à devedora fiduciante constante do R.2-28133, 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 da atual credora fiduciária **OPEA SECURITIZADORA S/A**, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22. **OBS:** foram apresentados e ficam arquivados nesta Serventia: a) declaração da instituição custodiante e carta de titularidade, emitida pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; b) Documento Oficial de Quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 09/09/2024. **CUSTAS:** R\$987,77. **Selo Eletrônico nº EEUH 33206 GJK.** Eu, *[Assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV.6-28133. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 21 de outubro de 2024. De acordo com o requerimento datado de 28/08/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 87.885, L.1-F, fl. 042v, em 02/05/2023, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-28133, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3-28133, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$987,77. **Selo Eletrônico nº EEUH 33208 QRS.** 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
EEUH 33881 PVZ
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/34YH7-NXQ6K-4H3LB-2RUFK>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

