



# 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 27338 do Livro L.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 07 (sete) de janeiro de 2025. Eu, Amanda Guimaraes Domingos Soriano, escrevente, mat. 94/17619, digitei e conferi.....

.....  
Emolum. - R\$ 102,61; 2% - R\$ 2,05; FETJ - R\$ 20,52; FUNDPERJ - R\$ 5,13; FUNPERJ - R\$ 5,13; FUNARPEN - R\$ 6,15; ValorISS - R\$ 5,13; Selo de Fiscalização - R\$ 2,71; Valor Total - R\$ 149,43.

Assinado digitalmente

**EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO**  
**TITULAR**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYCHV-PVRJ5-ZMLR8-WUGWN>



\*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  
**EEWA 28557 LNO**  
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](http://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



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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org/docs/GYCHV-PVRJ5-ZMLR8-WUGWN>

**MATRÍCULA N.º 27338**

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

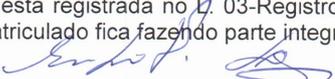
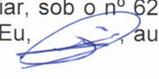
REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0027338-18

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

**MATRÍCULA N.º 27.338**

Data 11 / 05 / 2020

**IMÓVEL:** lote nº 13 (treze) da quadra 10 (dez), 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 309,63m2 (trezentos e nove metros e sessenta e três centímetros quadrados), com 10,00m (dez metros) de frente que faz para a Rua 06, com uma curva de 7,85m (sete metros e oitenta e cinco centímetros) pelo lado esquerdo na confluência da Rua 06 com a Rua 13; nos fundos com 15,00m (quinze metros), confrontando com o lote nº 12; pelo lado esquerdo com 16,00m (dezesseis metros), confrontando com a Rua 13; e pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 14, e respectiva fração ideal de 0,00218807. **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.1-27338. (COMPRA E VENDA). Data: 11 de maio de 2020. 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 77.476, L. 1-E, fl. 115, em 11/03/2020, 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 30 de novembro de 2019, 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 **LUIS CARLOS BARBOSA**, militar, e sua mulher **ZILMA AZEVEDO DOS SANTOS BARBOSA**, autônoma, brasileiros, casados em 05/01/2007, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, portadores das Carteiras de identidade nºs 349705 e 791743-1, ambas expedidas pela Marinha do Brasil, em 02/08/2010 e 14/03/2013, inscritos no CPF sob os nºs 630.284.927-68 e 077.125.267-61, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua 12 de outubro, s/nº, CS 2, LT 9, bairro São José, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$130.137,49, sendo R\$7.524,01, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$122.613,49, mediante financiamento concedido pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda. **Condições:** a) o imóvel fica alienado

-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  
**EEWA 28557 LNO**

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. 03/04

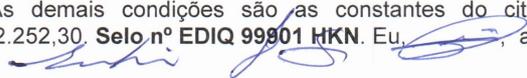
## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

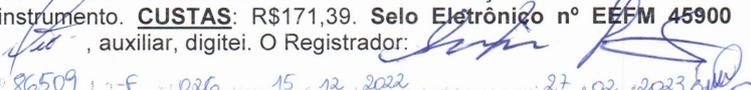
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL CNM: 090233.2.0027338-18

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

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 91902; 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 11/02/2020; **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 04/03/20; e **d)** quitação condominial. **CUSTAS:** R\$2.326,10 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDIQ 99900 ILN.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.2-27338. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 11 de maio de 2020. De acordo com o instrumento referido no R.1-27338, os proprietários **LUIS CARLOS BARBOSA** e sua mulher **ZILMA AZEVEDO DOS SANTOS BARBOSA**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$122.613,49**. Número de parcelas – 156; Vencimento da 1ª Parcela – 25/02/2020; Valor Inicial da 1ª Parcela – R\$1.481,27; 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:** R\$2.252,30. **Selo nº EDIQ 99901 HKN.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.3-27338. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 02 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, emitiu nos termos da Lei nº 10.931/2004, a cédula de crédito imobiliário integral número 3, série 1, em 20/04/2022, no valor do crédito de R\$236.645,69, 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 45900 CEF.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 86509 L. F. 026 de 15 de 12 de 2022 com cancelamento em 27 de 02 de 2023

Protocolo nº 87886, fl. 042v, L. 1-F, de 02/05/2023. Cancelado em 23/11/2023

Vide Protocolo nº 90324 de 20/02/2024 (Pedido de Intimação)

AV.4-27338. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 26 de dezembro de 2024. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 90.324, L. 1-F, fl. 072v, em 20/02/2024, 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

-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  
**EEWA 28557 LNO**  
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/GYCHV-PVRJ5-ZMLR8-WUGWN>

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

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



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

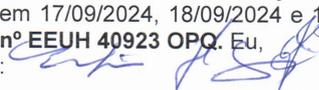
CNM: 090233.2.0027338-18

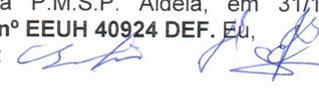
**MATRÍCULA N.º 27338**

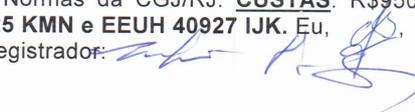
**MATRÍCULA** N.º Continuação da matrícula nº 27.338

**Data:** 26 / 12 / 2024

ficha 02

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 15/07/2024, ter comparecido ao endereço constante da notificação, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas. Que obteve informações com vizinhos e os mesmos não souberam informar de quem se trata, estando os notificados em local ignorado; e também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Sedex 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 17/09/2024, 18/09/2024 e 19/09/2024. **CUSTAS:** R\$1.118,55. **Selo Eletrônico nº EEUH 40923 OPQ.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.5-27338. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 26 de dezembro de 2024. De acordo com o requerimento datado de 15/10/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 90.324, L. 1-F, fl. 072v, em 20/02/2024, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.2-27338, 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 **OPEA SECURITIZADORA S/A**, com sede à Rua Hungria, nº 1.240, 6ª andar, conjunto 62, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22. **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 31/10/2024. **CUSTAS:** R\$1.034,35. **Selo Eletrônico nº EEUH 40924 DEF.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.6-27338. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 26 de dezembro de 2024. De acordo com o requerimento datado de 15/10/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 90.324, L. 1-F, fl. 072v, em 20/02/2024, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-27338, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3-27338, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selos Eletrônicos nºs EEUH 40925 KMN e EEUH 40927 IJK.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYCHV-PVRJ5-ZMLR8-WUGWN>



\*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  
**EEWA 28557 LNO**

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](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

