



# 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 (tres) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 28086 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/BYSMJ-3GWMA-HWVT3-GLKMN>



\*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 28556 RST**

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

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 28086

### REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 28.086

CNM 090233.2.0028086-05

Data 03/03/2021

**IMÓVEL:** lote nº 08 (oito) da quadra 06 (seis), 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 372,00m2 (trezentos e setenta e dois metros quadrados), frente com 12,00m (doze metros) que faz para a Rua 03; nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com a Área de Lazer; pelo lado esquerdo com 31,00m (trinta e um metros), confrontando com o lote nº 07; e pelo lado direito com 31,00m (trinta e um metros), confrontando com o lote nº 09, e respectiva fração ideal de 0,00262882. **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: 

*Rheax*

R.1-28086. (COMPRA E VENDA). Data: 03 de março 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 79.391, L. 1-E, fl. 138vº, em 01/12/2020, 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 07 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 **LUANA TRAVASSO SIQUEIRA**, brasileira, divorciada, recepcionista, portadora da carteira de identidade nº 263644593, expedida pelo DETRAN-RJ, em 18/09/2013, inscrita no CPF sob o 142.697.567-80, residente e domiciliada na Rua São Paulo, nº 568, Extensão do Bosque, Rio das Ostras, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$136.498,42, sendo R\$7.891,78, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$128.606,63, 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

- 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 28556 RST**

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/BYSMJ-3GWWA-HWVT3-GLKMN>



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. 03/04

## REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM 090233.2.0028086-05

### REGISTRO GERAL

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

P.M.S.P. Aldeia sob o nº 91824; 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 25/11/2020; **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\$4.668,21 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDRS 74519 SVZ.** Eu, *[Assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

R.2-28086. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 03 de março de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.1-28086, a proprietária **LUANA TRAVASSO SIQUEIRA**, qualificada no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$128.606,63**. Número de parcelas – 156; Vencimento da 1ª Parcela – 15/01/2021; Valor Inicial da 1ª Parcela – R\$1.559,07; 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.1-28086). **Selo nº EDRS 74522 ZCE.** Eu, *[Assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV.3-28086. (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 218, série 1, em 20/04/2022, no valor do crédito de R\$290.795,26, 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 47113 EHI.** Eu, *[Assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[Assinatura]*

AV.4-28086. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 23 de dezembro de 2024. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 90.998, L.1-F, fl. 080v, em 08/05/2024, 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 diligências para notificar o devedor fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício Justiça de Rio das Ostras, RJ, que informou, por certidão expedida em 06/08/2024, ter comparecido ao endereço constante da notificação, em dois dias e horários distintos, sendo no segundo dia, informado pelo morador atual da residência que a notificada não reside naquele endereço, estando a mesma em local ignorado; e também foram realizadas pelos Correios, através de

-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 28556 RST**  
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/BYSMJ-3GWWA-HWVT3-GLKMN>

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





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

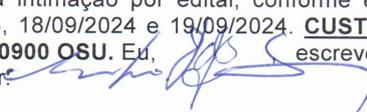
CNM: 090233.2.0028086-05

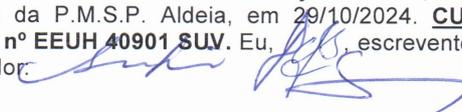
**MATRÍCULA N.º 28086**

**MATRÍCULA** N.º Continuação da matrícula nº 28.086

**Data:** 23 / 12 / 2024

ficha 02

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\$1.034,35. **Selo Eletrônico nº EEUH 40900 OSU.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.5-28086. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 23 de dezembro de 2024. De acordo com o requerimento datado de 15/10/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 90.998, L.1-F, fl. 080v, em 08/05/2024, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.2-28086, 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 29/10/2024. **CUSTAS:** R\$1.034,35. **Selo Eletrônico nº EEUH 40901 SUV.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.6-28086. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 23 de dezembro de 2024. De acordo com o requerimento datado de 15/10/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 90.998, L. 1-F, fl. 080v, em 08/05/2024, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-28086, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3-28086, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selos Eletrônicos nºs EEUH 40903 QUV e EEUH 40904 TVX.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BYSMJ-3GWWA-HWVT3-GLKMN>



\*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 28556 RST**

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

