



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 28536 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 abril de 2025. Eu, Diego Cardoso Serpa, escrevente, mat. 94/10872, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 108,60; 2% - R\$ 2,17; FETJ - R\$ 21,72; FUNDPERJ - R\$ 5,43; FUNPERJ - R\$ 5,43; FUNARPEN - R\$ 6,51; ValorISS - R\$ 5,43; Selo de Fiscalização - R\$ 2,87; Valor Total - R\$ 158,16.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7K4C-KJYMT-FZ46L-KWYYPY>



*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 40604 VXZ

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

MATRÍCULA N.º 28536

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 28.536

CNN:090233.2.0028536-13

Data 28 / 10 / 2021

IMÓVEL: lote nº 28 (vinte e oito) 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 252,00m2 (duzentos e cinquenta 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 05; pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 29; e pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 27, e respectiva fração ideal de 0,00209672. **PROPRIETÁRIA:** TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, estabelecida à 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.2-28114 (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 irrevogável e irrevogável obrigando-se a respeitá-la por si e seus herdeiros sucessores; 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 , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.1-28536. (COMPRA E VENDA). Data: 28 de outubro 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 81.681, L. 1-E, fl. 167, em 15/09/2021, 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 21 de maio de 2021, 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 21.066.997/0004-03, nos termos da procuração lavrada neste Cartório no L. 101, fl. 067, ato 059, em 14/08/2019, vendeu a **VANESSA CRISTINA DE OLIVEIRA AVELLAR**, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 129977096, expedida pelo IFP-RJ, em 30/12/1998, inscrita no CPF sob o nº 105.728.037-29, residente e domiciliada na Rua Carmerindo dos Santos, nº 136, Centro, nesta cidade, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$158.671,30, sendo R\$10.757,38, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$147.913,92, mediante financiamento concedido pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda. **Condições:** a) o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no

- 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 40604 VXZ
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/N7K4C-KJYMT-FZ46L-KWYPY>

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

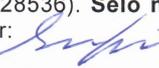
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM:090233.2.0028536-13

REGISTRO GERAL

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

registro abaixo; e b) **condomínio**. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 93430; 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 06/10/2021; 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 condôminial. **CUSTAS:** R\$4.865,56 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDYP 96011 ZBD.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.2-28536. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 28 de outubro de 2021. De acordo com o instrumento referido no R.1-28536, a proprietária **VANESSA CRISTINA DE OLIVEIRA AVELLAR**, qualificada no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFNN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$147.913,92**. Número de parcelas – 60; Vencimento da 1ª Parcela – 15/08/2021; Valor da 1ª Parcela – R\$3.273,44, 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.1-28536). **Selo nº EDYP 96012 DGI.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

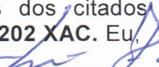
Protocolo nº 83983 L1-E FL 195 em 02/05/2022 Cancelado em 14/07/2022 

Protocolo nº 86059 L1-F FL 020V em 26/10/2022 Cancelado em 27/02/2023 

Protocolo nº 87766, fl. 041, L. 1-F, de 19/04/2023. Cancelado em 21/07/2023. 

Protocolo nº 89043 L1-F FL 056V em 15/09/23 Cancelado em 09/01/24 

Protocolo nº 90251 L1-F FL 041V em 05/02/24 Cancelado em 24/02/24 

AV.3-28536. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 14 de junho de 2024. 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, e respectivo aditamento, firmados pelas partes na cidade de São Paulo, SP, em 17/05/2024 e 31/05/2024, protocolados sob o nº 91.103, L. 1-F, fl. 082, em 21/05/2024, 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 137, série 1, em 10/05/2024, no valor do crédito de R\$115.284,88, em favor da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, na cidade de São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, tendo como instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, SP, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88. As demais condições são as constantes dos citados instrumentos. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selo Eletrônico nº EESO 13202 XAC.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, 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
EEWA 40604 VXZ
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/N7K4C-KJYMT-FZ46L-KWYPY>



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

MATRÍCULA N.º 28536

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028536-13

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 28.536

Data 12 / 03 / 2025

ficha 02

AV.4-28536. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 12 de março de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 92.095, L.1-F, fl. 094v, em 22/08/2024, 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 a devedora fiduciante, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidão expedida em 21/11/2024, que a notificação foi entregue no endereço indicado no referido expediente, em 21/11/2024, à Sra. Vanessa Cristina de Oliveira Avellar, a qual recebeu, exarou o ciente. **CUSTAS:** R\$1.025,25. **Selo Eletrônico nº EEWA 37091 EFG.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-28536. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 12 de março de 2025. De acordo com o requerimento datado de 28/01/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 92.095, L.1-F, fl. 094v, em 22/08/2024, e as notificações feitas à devedora fiduciante constante do R.2-28536, 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 29/01/2025. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selo Eletrônico nº EEWA 37094 UVX.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-28536. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 12 de março de 2025. De acordo com o requerimento datado de 28/01/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 92.095, L.1-F, fl. 094v, em 22/08/2024, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-28536, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3-28536, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$950,75. **Selo Eletrônico nº EEWA 37095 TUV.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N7K4C-KJYMT-FZ46L-KWYPY>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



*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 40604 VXZ
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>