



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 29780 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 31 (trinta e um) de março de 2026. Eu, Diego Cardoso Serpa, escrevente, mat. 94/10872, digitei e conferi.-----

Emolum. - R\$ 124,08; 2% - R\$ 2,48; FETJ - R\$ 24,81; FUNDPERJ - R\$ 10,54; FUNPERJ - R\$ 10,54; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; FUNDAC_PGUERJ - R\$ 1,24; FUNPGALERJ - R\$ 1,24; FUNPGT - R\$ 1,24; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 193,08.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYJUF-UDS8J-TA5MV-S33MX>



*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
EFBH 02119 CEF

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 29780

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 29.780

CNM: 090233.2.0029780-64

Data 17/05/2023

IMÓVEL: lote nº 16 (dezesesseis) da quadra 17 (dezesete), 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 320,00m² (trezentos e vinte metros quadrados), com 12,80m (doze metros e oitenta centímetros) de frente que faz para a Rua 10; nos fundos com 12,80m (doze metros e oitenta centímetros), confrontando com o lote nº 12; pelo lado esquerdo com 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 17; e pelo lado direito com 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 15; e respectiva fração ideal de 0,00266250. **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; 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.1-29780. (COMPRA E VENDA). Data: 17 de maio de 2023. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de imóvel, com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças; e rerratificação, ambos da da TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, protocolados sob o nº 87.827, L. 1-F, fl. 041v, em 25/04/2023, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/1997, assinados pelas partes nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 22/07/2021 e 31/03/2023, respectivamente, 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 Avenida Rio Branco, nº 103, 22º andar – parte, Centro, Rio de Janeiro, RJ, 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 **EDESIO GALVÃO DE QUEIROZ**, brasileiro, viúvo, não mantendo união estável, empresário, inscrito no CPF sob o nº 641.940.787-72, residente e domiciliado na Rua Engenhoca, nº 144, casa 01, Itaipú, Niterói, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$211.456,00, sendo R\$14.336,00, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$197.120,00, mediante financiamento concedido pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda. **Condições:** a) o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada

-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
EFBH 02119 CEF

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/XYJUF-UDS&J-TA5MV-S33MX>



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

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0029780-64

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

no registro abaixo; e b) **condomínio**. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 93493; 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 03/05/2023; **b)** certidões de que trata o Decreto 93.240, de 09/09/86, em nome da vendedora; **c)** certidão positiva com efeito de 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 26/11/2022; e **d)** quitação condominial. **CUSTAS:** R\$5.602,33 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo Eletrônico nº EEJW 85783 EFG.** Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.2-29780. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 17 de maio de 2023. De acordo com o instrumento referido no R.1-29780, o proprietário **EDESIO GALVÃO DE QUEIROZ**, qualificado no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$197.120,00**. Número de parcelas – 156; Vencimento da 1ª Parcela – 15/08/2021; Valor da 1ª Parcela – R\$2.405,94, 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.1-29780). **Selo nº EEJW 85784 NOP.** Eu *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Protocolo nº 88261 L1-F-FL 049 em 19/06/2023 Cancelado em 20/05/2024

AV.3-29780. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 12 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 116, série 1, em 10/05/2024, no valor do crédito de R\$407.901,14, 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 12676 BCD.** Eu *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.4-29780. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 23 de março de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 91.641, L.1-F, fl. 089, em 10/07/2024, 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 12º Ofício 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
EFBH 02119 CEF
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/XYJUF-UDS&J-TA5MV-S33MX>



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: 090233.2.0029780-64

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 29.780

Data: 23 / 03 / 2026

ficha 02

Niterói, RJ, que informou que deixou de proceder a notificação, em razão de ter sido informado pelo morador, que não quis se identificar, que o notificado no reside no imóvel e que desconhece seu paradeiro, estando o mesmo em local desconhecido, ignorado, incerto e não sabido, conforme certidão expedida em 21/01/2025; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; faço constar ainda, que foi enviada notificação para o endereço eletrônico (e-mail) constante do requerimento; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 27/11/2025, 28/11/2025 e 01/12/2025. **CUSTAS:** R\$1.349,65. **Selo Eletrônico nº EFBH 01118 IJK.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-29780. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 23 de março de 2026. De acordo com o requerimento datado de 02/03/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 91.641, L.1-F, fl. 089, em 10/07/2024, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.2-29780, 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 21/01/2026. **CUSTAS:** R\$1.291,83. **Selo Eletrônico nº EFBH 01119 ABC.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-29780. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 23 de março de 2026. De acordo com o requerimento datado de 02/03/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 91.641, L.1-F, fl. 089, em 10/07/2024, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-29780, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3-29780, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.208,24. **Selo Eletrônico nº EFBH 01120 GIK.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

MATRÍCULA N.º 29780

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XYJUF-UDS8J-TA5MV-S33MX>



*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
EFBH 02119 CEF
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

