



# 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 28810 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 16 (dezesesseis) de abril de 2026. Eu, Amanda Guimaraes Domingos Soriano, escrevente, mat. 94/17619, 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/RRDLP-L5LEP-VVTSV-CKPQT>



\*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 03971 STU**  
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

CNM: 090233.2.0028810-64

#### REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 28.810

Data 09 / 02 / 2022

**IMÓVEL:** lote nº 02 (dois) da quadra 19 (dezenove) 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 12 (doze); nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 32; pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 03; e pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 01, 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; 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. A Substituta no impedimento ocasional do Titular: *[assinatura]*

R.1-28810. (COMPRA E VENDA). Data: 09 de fevereiro de 2022. 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 82.585, L. 1-E, fl. 177vº, em 06/12/2021, 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 15 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 **JOÃO ALEXANDRE CUPELLO CABECINHO**, brasileiro, divorciado, funcionário público, portador da carteira de identidade nº 03017015349, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/12/2019, inscrito no CPF sob o nº 795.998.777-72, residente e domiciliado na Rua Aymores, nº 14, aptº 104, São Francisco, Niterói, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$137.975,04, sendo R\$9.354,24, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$128.620,80, 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 93512; e 2) foram apresentados e ficam arquivados nesta serventia: **a)** documento oficial de quitação do ITBI, expedido pela Secretaria de Fazenda

- Continua no Verso -

MATRÍCULA N.º 28810

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRDLP-L5LEP-VVTSV-CKPQT>



\*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 03971 STU**

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





# 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: 090233.2.0028810-64

### REGISTRO GERAL

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

da P.M.S.P. Aldeia, em 25/01/2022; **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 condominial. **CUSTAS:** R\$2.424,40 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – quitação do ITBI). **Selo nº EEAO 49213 LMP.** Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. A Substituta no impedimento ocasional do Titular: *[assinatura]*

R.2-28810. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 09 de fevereiro de 2022. De acordo com o instrumento referido no R.1-28810, o proprietário **JOÃO ALEXANDRE CUPELLO CABECINHO**, qualificado no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$128.620,80**. Número de parcelas – 156; Vencimento da 1ª Parcela – 10/08/2021; Valor da 1ª Parcela – R\$1.569,88, 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\$2.347,53. **Selo nº EEAO 49215 KMO.** Eu, *[assinatura]* auxiliar, digitei. A Substituta no impedimento ocasional do Titular *[assinatura]*

Vide Protocolo nº 91103 de 21/05/2024 (CCI)

AV.3-28810. (INDISPONIBILIDADE). Data: 29 de maio de 2024. (Protocolo nº 91.209, L. 1-F, fl. 083, em 28/05/2024). De acordo com a Ordem de Indisponibilidade, contida na consulta procedida ao site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br), objeto do protocolo nº 202405.2711.03353925-IA-570, cadastrada junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 27/05/2024, retratando o processo nº 02950001819995010263, em tramite na 3ª Vara do Trabalho de São Gonçalo, RJ, faço constar a indisponibilidade dos bens pertencentes à **JOÃO ALEXANDRE CUPELLO CABECINHO**, CPF nº 795.998.777-72. Sem custas (Artigo 43, V, da Lei Estadual nº 3350, de 29/12/1999). **Selo Eletrônico nº EESO 10967 IJK.** Eu, *[assinatura]* escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

**Certidão:** Torno sem efeito o lançamento do protocolo nº 91.103, de 21/05/2024, acima consignado, em razão do imóvel objeto da presente matrícula ter sido excluído da CCI constante do citado expediente, em 03/06/2024. O Registrador: *[assinatura]*

AV.4-28810. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 19 de fevereiro de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 94.731, L.1-F, fl. 127, em 18/06/2025, formulado pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, 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 realizada pelo Cartório do 12º Ofício de Niterói, RJ, que informou que a notificação foi entregue no endereço indicado no referido expediente, em 26/12/2025, ao Sr. João Alexandre Cupello Cabecinho, o qual recebeu, exarou o ciente, conforme certidão expedida em 05/01/2026. **CUSTAS:** R\$1.141,45. **Selo Eletrônico nº EFBG 96915 FKL.** Eu, *[assinatura]* escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Substituto no impedimento ocasional do Titular: *[assinatura]*

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 03971 STU**  
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/RRDLP-L5LEP-VVTSV-CKPQT>

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. 04/04

## REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028810-64

**MATRÍCULA N.º** Continuação da matrícula nº 28.810

**Data:** 10 / 04 / 2026

ficha 02

AV.5-28810. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 10 de abril de 2026. De acordo com o requerimento datado de 02/03/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 94.731, L.1-F, fl. 127, em 18/06/2025, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.2-28810, 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 **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede à Rua Monsenhor Matias, 56-A, Centro, Areado, MG, inscrita no CNPJ sob o nº 32.100.273/0001-02. **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 19/03/2026. **CUSTAS:** R\$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EFBH 03280 EFG.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-28810. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 10 de abril de 2026. De acordo com o requerimento datado de 02/03/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 94.731, L.1-F, fl. 127, em 18/06/2025, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-28810, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.053,65. **Selo Eletrônico nº EFBH 03283 QRS.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

**MATRÍCULA N.º 28810**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RRDLP-L5LEP-VVTSV-CKPQT>



\*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 03971 STU**

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

