



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. 01/04

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 29067 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 18 (dezoito) de agosto 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



*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
EFCR 69689 QRS

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/U7MBX-V6XVQ-4UGWP-Y7EMY>



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

CNM: 090233.2.0029067-69

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 29.067

Data 10/06/2022

IMÓVEL: lote nº 20 (vinte) 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, nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 13; pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 21; e pelo lado direito com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 19, 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, auxiliar, digitei. O Registrador: [assinatura]

R.1-29067. (COMPRA E VENDA). Data: 10 de junho de 2022. De acordo com os instrumentos particulares de compra e venda de imóvel, com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças e de rerratificação, ambos da TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, protocolados sob o nº 83.702, L.1-E, fl. 191vº, em 11/04/2022, 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 15/05/2021 e 28/04/2022, 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 **EVERSON ALVES DE OLIVEIRA**, consultor, e sua mulher **RAISSA DA COSTA FERREIRA DE OLIVEIRA**, empresária, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 11/11/2011, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 04548493486 e 05524239210, ambas expedidas pelo DETRAN/RJ, em 25/10/2018 e 18/09/2017, inscritos no CPF sob os nºs 104.329.007-99 e 131.435.327-69, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Mandevile, nº 56, cs 01, Lt. 19, Qd. 10, Portinho, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor

- 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
EFCR 69689 QRS

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/U7MBX-V6XVQ-4UGWP-Y7EMY>

MATRÍCULA N.º 29067

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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. 03/04

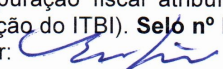
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

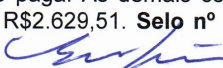
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

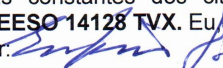
CNM: 090233.2.0029067-69

REGISTRO GERAL

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

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 93422; 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 20/05/2022; **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\$2.715,24 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EECY 39337 ABC.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador:

R.2-29067. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 10 de junho de 2022. De acordo com os instrumentos referidos no R.1-29067, os proprietários **EVERSON ALVES DE OLIVEIRA** e sua mulher **RAISSA DA COSTA FERREIRA DE OLIVEIRA**, qualificados 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 – 15/08/2021; 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\$2.629,51. **Selo nº EECY 39338 MPQ.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.3-29067. (CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO). Data: 20 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 73, série 1, em 10/05/2024, no valor do crédito de R\$240.665,89, 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 14128 TVX.** Eu,  escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 93504 L.1-F FL. 112 em 20/01/2025 Cancelado em 30/05/2025

-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
EFCR 69689 QRS

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/U7MBX-V6XVQ-4UGWP-Y7EMY>



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 29067

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0029067-69

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 29.067

Data: 25 / 06 / 2026

ficha 02

AV.4-29067. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 25 de junho de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 97.620, L.1-F, fl. 162v, em 17/04/2026, 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 os devedores, foram realizadas pelo Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, RJ, que informou ter procurado notificar o Sr. Everson Alves de Oliveira e a Sra. Raissa da Costa Ferreira de Oliveira, no endereço indicado no referido expediente, o qual receberam e tomaram conhecimento de todo o teor da presente notificação, porém recusaram-se a exarar os cientes, conforme certidão expedida em 25/05/2026; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, que o AR retornou informando que a Sra. Raissa da Costa Ferreira de Oliveira, recebeu a via noticiatória, em 08/05/2026. **CUSTAS:** R\$1.293,14. **Selo Eletrônico nº EFCR 63468 TUV.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-29067. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 07 de agosto de 2026. De acordo com o requerimento datado de 10/07/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 97.620, L.1-F, fl. 162v, em 17/04/2026, e as notificações feitas aos devedores fiduciante constante do R.2-29067, 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 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 10/07/2026. **CUSTAS:** R\$1.287,84. **Selo Eletrônico nº EFCR 68616 STU.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-29067. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA). Data: 07 de agosto de 2026. De acordo com o requerimento datado de 10/07/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 97.620, L.1-F, fl. 162v, em 17/04/2026, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-29067, e respectiva cédula de crédito imobiliário objeto da AV.3-29067, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$1.092,50. **Selo Eletrônico nº EFCR 68617 IJK.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*



*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
EFCR 69689 QRS

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

ri digital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U7MBX-V6XVQ-4UGWP-Y7EMY>