



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 29190 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 06 (seis) de junho de 2024. Eu, Amanda Guimaraes Domingos Soriano, escrevente, mat. 94/17619, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 98,00; 2% - R\$ 1,96; FETJ - R\$ 19,60; FUNDPERJ - R\$ 4,90; FUNPERJ - R\$ 4,90; FUNARPEN - R\$ 5,88; ValorISS - R\$ 4,90; Selo de Fiscalização - R\$ 2,59; Valor Total - R\$ 142,73.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K5MUK-YU5QG-SBM5H-45BF8>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



*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
EESO 11955 PRT
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>



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

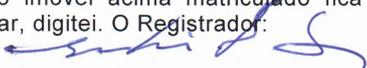
CNM: 090233.2.0029190-88

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 29.190

Data 29/08/2022

IMÓVEL: lote nº 19 (dezenove) 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 300,00m² (trezentos metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de frente que faz para a Rua 10; nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 09; pelo lado esquerdo com 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 20; e pelo lado direito com 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com o lote nº 18, e respectiva fração ideal de 0,00249610. 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: 

R.1-29190. (COMPRA E VENDA). Data: 29 de agosto de 2022. De acordo com os instrumentos particulares de compra e venda de imóvel, com financiamento imobiliário e pacto adjecto de alienação fiduciária e outras avenças; e de rerratificação, ambos da TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, protocolados sob o nº 84.685, L. 1-F, fl. 004, em 04/07/2022, 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 21/07/2022, 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 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 **MARCIO MICHEL CHRISTOU**, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da carteira nacional de habilitação nº 02759157630, expedida pelo DETRAN-RJ, em 31/08/2017, inscrito no CPF sob o nº 754.385.187-34, residente e domiciliado na Rua Sapotti, nº 1A, Novo Portinho, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$198.240,00, sendo R\$13.440,00, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$184.800,00, mediante financiamento concedido pela TFFN Empreendimentos e Participações Ltda. **Condições:** a) o imóvel fica alienado

-Continua no Verso-

MATRÍCULA N.º 29190

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/K5MUK-YU5QG-SBM5H-45BF8>



*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
EESO 11955 PRT
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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

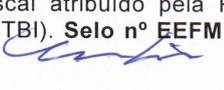
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

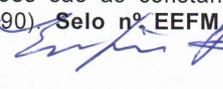
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

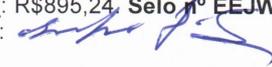
CNM: 090233.2.0029190-88

REGISTRO GERAL

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

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 93496; 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 02/02/2022; **b)** certidões 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 09/05/2022; e **d)** quitação condominial. **CUSTAS:** R\$5.448,68 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EEFM 50795 MOP.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.2-29190 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 29 de agosto de 2022. De acordo com os instrumentos referidos no R.1-29190, o proprietário **MARCIO MICHEL CHRISTOU**, qualificado no citado registro, alienou fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$184.800,00**. Número de parcelas – 60; Vencimento da 1ª Parcela – 15/08/2021; Valor da 1ª Parcela – R\$4.096,91, 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.1-29190) **Selo nº EEFM 50796 YAB.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

AV.3-29190. (RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA). Data: 24 de maio de 2023. De acordo com o aditamento ao instrumento particular de compra e venda de imóvel, com força de escritura pública, com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças, protocolado sob o nº 87.801, L.1-F, fl. 041v, em 24/04/2023, assinado pelas partes nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 06 de janeiro de 2023, entre o devedor fiduciante, Marcio Michel Christou; e a credora fiduciária, TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, qualificados no registro acima, faço constar que a dívida constante da R.2-29190, foi renegociada na seguinte forma: Valor histórico da dívida: R\$198.240,00; Valor total da série: R\$366.409,20; Número de parcelas – 120; Vencimento da primeira parcela – 15/03/2022; Valor inicial da 1ª parcela – R\$3.053,41. Permanecendo inalteradas as demais cláusulas e condições. **CUSTAS:** R\$895,24. **Selo nº EEJW 86791 NPR.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

AV.4-29190. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 04 de junho de 2024. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 88.870, L.1-F, fl. 054v, em 29/08/2023, 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 realizadas pelo Cartório do 1º Serviço Notarial e Registral de Cabo Frio, RJ, que informou, por certidão expedida em 20/12/2024, ter comparecido ao endereço constante da notificação, em três dias e horários distintos, não sendo encontrado em nenhuma das tentativas. Que obteve informações com vizinhos e os mesmos não souberam informar de quem se trata, estando o notificado em local incerto e não sabido; e também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo

-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
EESSO 11955 PRT
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/K5MUK-YU5QG-SBM5H-45BF8>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



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 29190

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0029190-88

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 29.190

Data 04 / 06 / 2024

ficha 02

devolvidas sem êxito; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 16/02/2024, 19/02/2024 e 20/02/2024. **CUSTAS:** R\$1.132,21. **Selo Eletrônico nº EESO 11637 UVX.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.5-29190. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 04 de junho de 2024. De acordo com o requerimento datado de 13/03/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.870, L.1-F, fl. 054v, em 29/08/2023, e as notificações feitas ao devedor fiduciante constante do R.2-29190, 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 28/03/2024. **CUSTAS:** R\$907,91. **Selo Eletrônico nº EESO 11639/BCD.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-29190. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 04 de junho de 2024. De acordo com o requerimento datado de 13/03/2024, juntado ao expediente protocolado sob o nº 88.870, L.1-F, fl. 054v, em 29/08/2023, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.2-29190, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$907,91. **Selo Eletrônico nº EESO 11640/KLM.** 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/K5MUK-YU5QG-SBM5H-45BF8>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



*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
EESO 11955 PRT

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