



Valide aqui
este documento

Resende 04 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Carlos Frederico T. Calazans

Tabelião

Av. Tenente Coronel Adalberto Mendes, 282, Vila Santa Cecília, Resende / RJ

E-mail: cartorio4oficio.resende@gmail.com

Telefone: (24)3359-0414

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 4376 / CNM: 089219.2.0004376-56 / Recibo: 5164 / Data da Certidão: 05/11/2025.

Certifico e dou fê, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº 4376, extraída nos termos do artigo 19, §1º, da Lei 6.015/1973, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutória de 13/11/2017 até 05/11/2025. Eu, Carlos Frederico T. Calazans, Tabelião, subscrevo e Dou Fé. Certidão emitida e assinada eletronicamente conforme Lei nº 14.382/2022. Válido por 30 dias (Decreto-Lei nº 93.240/1996). Resende, 05 de novembro de 2025. Emolumentos: R\$108,60 (tabela 05.4, 6 da Portaria 423/2025, publicada no Diário Eletrônico do TJRJ de 17/03/2025 - Lei nº 9.873/22); Fetj: R\$21,72 (20% para o Fundo Especial da Procuradoria do Tribunal de Justiça - Lei nº 3.217/99); Funperj: R\$5,43 (5% para o Fundo Especial da Defensoria Geral do Estado - Lei Estadual nº 4664/2005); Fundperj: R\$5,43 (5% para o Fundo Especial da Procuradoria Geral do Estado - Lei Complementar Estadual nº 111/2006); Funarpen: R\$6,51 (6% para o Fundo de Apoio ao Registradores Cíveis das Pessoas Naturais do Estado RJ - Lei Estadual nº 6.281/12); 2%: R\$2,17 (atos gratuitos e PMCMV); ISS: R\$5,53 (5% para Tributos Municipais instituídos por Lei de sede do respectivo Serviço Extrajudicial; selo de fiscalização: R\$2,87; TOTAL: R\$158,26.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcvm: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,53 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,26.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEZX 42597 VJQ

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCRW-RRWG-2MW8W-LJZ2U>



Valide aqui
este documento

Resende 04 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Carlos Frederico t. Calazans

Tabelião

Av. Tenente Coronel Adalberto Mendes, 282, Vila Santa Cecília, Resende / RJ

E-mail: cartorio4oficio.resende@gmail.com

Telefone: (24)3359-0414

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 4376 / CNM: 089219.2.0004376-56 / Recibo: 5164 / Data da Certidão: 05/11/2025.

Comarca de Resende – Estado do Rio de Janeiro
REGISTRO DE IMÓVEIS – 4º OFÍCIO
Av. Ten. Cel. Adalberto Mendes, nº 282 – Manejo
Resende – RJ – Tel/Fax (24) 3359-0414

089219.2.0004376-56
LIVRO 02 – REGISTRO GERAL

Matricula Ficha

4376

01

MATRÍCULA Nº 4376

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Parte ideal com a área de 38-72-00ha da FAZENDA DA LAGE, situada em zona rural do 5º distrito deste município, que no seu todo possui 185-46-00ha, com as seguintes características e confrontações: confronta com José de Almeida Paiva Filho, João Cândido Dias, Mizael Antônio Araújo e quem mais de direito, com as seguintes benfeitorias: casa da sede, uma talha, uma cachoeira, um moinho de fubá, um curral, uma casa de morada, dez casas de colono e tres currais. **PROPRIETÁRIOS:** 1) PERCIVAL DUIZIT CARNEIRO, brasileiro, industrial, portador da carteira de identidade nº 600.794 expedida pelo IPF em 28.05.63 e sua mulher NEILA DE CARVALHO CARNEIRO, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 5.080.299, expedida pelo IPF em 03.09.75, portadores do CPF nº 081.603.257-20, casados sob o regime da comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77, residentes à Av Riachuelo nº 271, nesta cidade; 2) NILTON GASTÃO, brasileiro, industrial, portador da carteira de identidade nº 80.640.920-7, expedida pelo IPF em 26/05/79 e sua mulher MARIA IGNEZ CARNEIRO GASTÃO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 326.713 expedida pelo IPF em 14.08.53, portadores do CPF nº 081.584.367-49, casados pelo regime da comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77, residentes à Rua Araribóia nº 47, e 3) ANTÔNIO VENÂNCIO CARNEIRO JÚNIOR, brasileiro, industrial, portador da carteira de identidade nº 848.895 expedida pelo IPF em 30.12.74 e sua mulher ELDA MARIA STAGI CARNEIRO, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 701.267 expedida pelo IPF em 04.07.79, portadores do CPF nº 208.040.247-15, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6515/77, residentes à Avenida Riachuelo, nº 301, nesta cidade, **CADASTRO NO INCRA:** Código de Imóvel Rural: 517038.005371-4, área total: 327,6ha. NIRE: 1693924-7. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 1203 do 1º Ofício desta Comarca. Resende, 13 de novembro de 2017. Eu, *[assinatura]*, escrevente, digitei e assino. E eu *[assinatura]*, Tabelião Substituta, subscrevo e Dou Fé.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
ROBERTA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta – Matr.: 94/10932

AV-1-4376 – CONSIGNAÇÃO: Consta registrado em 05/02/99 no ato R-2 da matrícula 1203 do 1º Ofício desta cidade **HIPOTECA DE 1º GRAU**, sem concorrência de terceiros. **DEVEDORES:** 1) PERCIVAL DUIZIT CARNEIRO e sua mulher; 2) NILTON GASTÃO e sua mulher; 3) ANTÔNIO VENÂNCIO CARNEIRO JÚNIOR e sua mulher; 4) TORREFAÇÃO AGULHAS NEGRAS LTDA, inscrita no CGC/MF sob o nº 31.454.291/0001-11, com sede na Rua Alfredo Whately nº 730, Campos Eliseos, Resende/RJ. **ASSUNTORA:** TORREFAÇÃO AGULHAS NEGRAS. **INTERVENIENTES GARANTIDORES:** PERCIVAL DUIZIT CARNEIRO e sua mulher, NILTON GASTÃO e sua mulher e ANTÔNIO VENÂNCIO CARNEIRO JÚNIOR e sua mulher, todos anteriormente qualificados. **CREDOR:** BANCO DO BRASIL S/A, com sede na Capital Federal, inscrito no CGC sob o nº 00.000.000/0131-70. **TÍTULO:** Escritura Pública de Confissão e Assunção de Dívidas com Garantia Hipotecária, lavrada em Notas do Cartório do 1º Ofício de Resende, Livro 181, fls. 159/161 em 28.12.95. **VALOR:** R\$207.552,60 (duzentos e sete mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 2 (dois) anos, em 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, com os seguintes vencimentos e respectivos valores nominais: em 28.01.96, 28.02.96 e 28.03.96, R\$1.000,00 mensais; em 28.04.96, 28.05.96 e 28.06.96, R\$2.000,00 mensais; em 28.07.96, 28.08.96 e 28.09.96, R\$3.000,00 mensais; em 28.10.96, 28.11.96 e 28.12.96, R\$4.000,00 mensais; de 28.01.97, 28.02.97, 28.03.97, 28.04.97, 28.05.97, e 28.06.97, R\$7.000,00 mensais; em 28.07.97, 28.08.97, 28.09.97, 28.10.97 e 28.11.97, R\$ 8.000,00 mensais e, em 28.12.97

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Resende 04 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Carlos Frederico t. Calazans

Tabelião

Av. Tenente Coronel Adalberto Mendes, 282, Vila Santa Cecília, Resende / RJ

E-mail: cartorio4oficio.resende@gmail.com

Telefone: (24)3359-0414

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 4376 / CNM: 089219.2.0004376-56 / Recibo: 5164 / Data da Certidão: 05/11/2025.

CNM: 089219.2.0004376-56

RS95.552,60. **VENCIMENTO:** 28.12.97. **INADIMPLÊNCIA:** Na falta de pagamento de qualquer prestação de principal ou acessórios, nos seus vencimentos e enquanto não regularizada a obrigação, é facultado ao Banco cobrar Encargos de Inadimplemento da seguinte forma: a) comissão de permanência à taxa de mercado; b) juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao ano, e c) multa de 10% (dez por cento) incidente, nas datas das amortizações, sobre os valores amortizados que tratam os itens "a" e "b" retro serão calculados, debitados e capitalizados no último dia de cada mês e na liquidação final da dívida, para serem exigíveis juntamente com as parcelas do principal amortizadas/liquidadas, proporcionalmente aos seus valores nominais. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula e os das matrículas de n.ºs 836 e 1204. Resende, 13 de novembro de 2017. Eu, Paula Siqueira de Mendonça, escrevente, digitei e assino. E eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Tabeliã Substituta, subscrevo e Dou Fé.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
PAULA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/16752

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
ROBERTA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/1097

AV-2-4376 – **CONSIGNAÇÃO:** Consta averbado em 03/02/99 no ato AV-3 da matrícula 1203 do 1º Ofício desta cidade **PRORROGAÇÃO DO PRAZO:** o prazo de vencimento da dívida foi prorrogado de 28.12.97 para 01.01.2019. **VALOR DO DÉBITO:** O valor do débito passou de R\$207.552,60 para R\$451.000,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil reais). **CONDIÇÕES:** O valor do principal se não resgatado no prazo do vencimento, será quitado pelos Certificados do Tesouro Nacional (CTN) de propriedade da Devedora no total de R\$451.000,00, conforme cláusula 10ª, parágrafo 2º da Escritura supra mencionada, e sendo pagos os encargos da cláusula 7ª, cessará o gravame que onera o imóvel acima e os constantes das matrículas 836 e 1204, conforme Escritura Pública de Aditivo de Retificação e Ratificação, lavrada em Notas do Cartório 1º Ofício de Resende, fls. 62/64 de 26.01.99, em que figura como Credor Banco do Brasil S/A, como Devedora Torrefação Agulhas Negras Ltda, e como Fiadores Garantidores, os Srs, Percival Duizit Carneiro e sua mulher, Nilton Gastão e sua mulher, Antônio Venâncio Carneiro Júnior e sua mulher, todos acima qualificados. Resende, 13 de novembro de 2017. Eu, Paula Siqueira de Mendonça, escrevente, digitei e assino. E eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Tabeliã Substituta, subscrevo e Dou Fé.

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
PAULA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/16752

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
ROBERTA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/1097

R-3-4376 – **TÍTULO:** Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Ofício nº OFI.091.000245-9/2016, instruído pelo Auto de Penhora e Depósito MAN.0901.001925-1/2015 de 12/02/2016, extraído dos autos do Processo nº 0000820-26.2000.4.02.5109 (2000.51.09.000820-9), expedido pelo Juízo de Direito da Vara Federal desta comarca, prenotado sob o nº 7556 em 20/10/2017. **EXECUTADO:** ANTONIO VENANCIO CARNEIRO JUNIOR e NILTON GASTÃO, ambos já qualificados na matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$82.060,13. **EXEQUENTE:** CEF - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF. **DEPOSITÁRIO:** NILTON GASTÃO, portador da carteira de identidade nº 80640920-7 expedida pelo IFP, inscrito no CPF sob o nº 081.584.367-49, residente na Rua Araribóia, nº 47, Liberdade, nesta cidade. Resende, 13 de novembro de 2017. Eu, Paula Siqueira de Mendonça, escrevente, digitei e assino. E eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Tabeliã Substituta, subscrevo e Dou Fé. *Emolumentos recebidos: R\$3085,162; sendo R\$2156,14 (tab. 7, in 1), R\$433,24 (FETJ), R\$108,31 (FUNDEPERJ), R\$108,31 (FUNFERJ), R\$56,64 (FUNARPEN), R\$43,12 (Atas Granitos), R\$110,46 (ISS), R\$28,88 (Múnia), R\$10,06 (Arquivamento), incluído neste valor o Ato R-3 da matrícula 4377. ECHZ 53108 JAU.*

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
PAULA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/16752

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE RESENDE-RJ
ROBERTA SIQUEIRA DE MENDONÇA
Substituta - Matr.: 94/1097

AV-4-4376 – **CONSIGNAÇÃO:** Nos termos do Ofício nº OFI.0901.000360-2/2018 de 24/09/2018 e Ofício nº OFI.0901.000386-7/2018 de 18/10/2018 expedidos pela 1ª Vara Federal desta comarca, extraídos dos autos do processo 0000820-26.2000.4.02.5109 (2000.51.09.000820-9), expedido pela 1ª Vara Federal desta comarca, prenotado sob o nº 7776 em 28/09/2018, procedo a esta averbação para constar que a PENHORA REGISTRADA NO ATO R-3 RECAI APENAS SOBRE AS COTAS-PARTES PERTENCENTES AOS PROPRIETÁRIOS ANTONIO VENANCIO CARNEIRO JUNIOR E NILTON GASTÃO, OU SEJA, 2/3 DO IMÓVEL. Resende, 29 de outubro de 2018.

Continua na ficha nº2



Valide aqui
este documento

Resende 04 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Carlos Frederico t. Calazans

Tabelião

Av. Tenente Coronel Adalberto Mendes, 282, Vila Santa Cecília, Resende / RJ

E-mail: cartorio4oficio.resende@gmail.com

Telefone: (24)3359-0414

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 4376 / CNM: 089219.2.0004376-56 / Recibo: 5164 / Data da Certidão: 05/11/2025.

MAT: 4376

Ficha nº 02

089219.2.0004376-56

(CONTINUAÇÃO DO ATO AV-4) Eu, Paula M. Santos Jukoski, Escrevente Substituta, digitei e assino. E eu, Roberta Siqueira de Mendonça, Tabeliã Substituta, subscrevo e Dou Fé. *Emolumentos recebidos: R\$290,39; sendo R\$195,78 (tab. 7, n 1), R\$41,22 (FETJ), R\$10,30 (FUNDPERJ), R\$10,30 (FUNPERJ), R\$8,24 (FUNARPEN), R\$3,90 (Ato Gratuito), R\$10,30 (ISS), R\$10,35 (Arquivamento), incluído neste valor o Ato Av 4 da matrícula 4377. ECSX 12979 JYR.*

AV.5/4376- INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Protocolo de Indisponibilidade nº 202402.2017.03154504-IA-580 de 20/02/2024, extraído dos autos nº 00008202620004025109, expedido pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região-RJ, Seção Judiciária do Rio de Janeiro-RJ-Vara Única de Resende-RJ, prenotado sob o nº 9262 em 21/02/2024, fica averbada a indisponibilidade da fração ideal correspondente a 1/3 do imóvel desta matrícula, de propriedade de ANTÔNIO VENÂNCIO CARNEIRO JUNIOR. Com base no artigo 1.211 do Código de Normas da CGJ/RJ-Parte Extrajudicial, a presente averbação será paga posteriormente pelo devedor vencido ou que pague a dívida, ainda que parcialmente, observados os valores vigentes à época do pagamento, salvo se beneficiário de isenção ou gratuidade de justiça. Resende, 05 de abril de 2024. Eu, Ana Cecília Oliveira da Cruz Esgró, Escrevente, Matrícula: 94/23743, digitei e assino. E eu, Fernanda Siqueira de Mendonça, Oficial Substituta, Matrícula: 94/12029 subscrevo e Dou Fé. *Emolumentos recebidos: Sem cobrança. EERS 30498 WIZ.*

R-6-4376 – TÍTULO: Penhora de 1/3 deste imóvel. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora nº 533/2023/MND expedido pela 1ª Vara Cível de Resende/RJ em 04/10/2023, referente ao processo nº 0008849-59.2016.8.19.0045, acompanhado pelo Termo de Penhora lavrado em 09/12/2021, protocolizados nesta serventia sob o nº 9389 em 16/09/2024. EXECUTADOS: ANTONIO VENANCIO CARNEIRO JUNIOR, inscrito no CPF sob o nº 208.040.247-15 e já qualificado anteriormente, e sua esposa ELDA MARIA STAGI CARNEIRO. EXEQUENTE: ESMERALDINA DE JESUS RAMALHO TRAÇA, portuguesa, empresária, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 731.161.147-49, residente e domiciliada em Resende/RJ. VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$1.130.013,80 em 2021. A base de cálculo que foi utilizada para os emolumentos corresponde à metade do valor total da dívida atualizado conforme UFIR/RJ 2024. DEPOSITÁRIO DO BEM: ANTONIO VENANCIO CARNEIRO JUNIOR, já qualificado anteriormente. Resende, 07 de outubro de 2024. Eu, Carlos Frederico Theophilo Calazans, Oficial Registrador, Matrícula nº 90/139, digitei e Dou Fé. **EETO 25083 MSD**

R-7-4376 – TÍTULO: Penhora de 100% deste imóvel. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora de 29/05/2025 (Mandado nº 510016312527) expedido pela 29ª Vara Federal do Rio de Janeiro/RJ, referente ao processo nº 0000214-85.2001.4.02.5101, protocolizado nesta serventia sob o nº 9395 em 25/09/2024. EXECUTADOS: PERCIVAL DUIZIT CARNEIRO, inscrito no CPF sob o nº 081.603.257-20, ANTÔNIO VENÂNCIO CARNEIRO JÚNIOR, inscrito no CPF sob o nº 208.040.247-15, e NILTON GASTÃO, inscrito no CPF sob o nº 081.584.367-49. EXEQUENTE: FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP, inscrita no CNPJ sob o nº 33.749.086/0001-09. VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$390.431,61 em junho de 2019. VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL: R\$ 263.400,00 em 2021. A base de cálculo utilizada para os emolumentos deste registro foi o valor da avaliação judicial deste imóvel atualizado conforme UFIR/RJ 2024. DEPOSITÁRIO DO BEM: FLAVIO DE CARVALHO CARNEIRO, inscrito no CPF sob o nº 001.895.127-92. Resende, 26 de junho de 2025. Eu, Nathalia Stephanie de Paula Ioras, Escrevente, Matrícula nº 94/19686, digitei. E eu, Carlos Frederico Theophilo Calazans, Oficial Registrador, Matrícula nº 90/139, subscrevo e Dou Fé. **EEXX 30527 OKN**