



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. 01/05

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 e dá fé, que a(s) 04 (quatro) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 23685 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNCGJ/RJ, constando no mencionado registro, todas as eventuais alterações, anotações, ÔNUS REAIS, INDISPONIBILIDADES ou AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que recaiam sobre o imóvel, seus atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo. O referido é verdade.-
DADA E PASSADA nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em 22 (vinte e dois) de agosto de 2023. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/00928, digitei e conferi.-

Emolum. - R\$ 93,59; 2% - R\$ 1,87; FETJ - R\$ 18,71; FUNDPERJ - R\$ 4,67; FUNPERJ - R\$ 4,67; FUNARPEN - R\$ 3,74; ValorISS - R\$ 4,68; Selo de Fiscalização - R\$ 2,48; Valor Total - R\$ 134,41.

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
EEJW 98278 PRT

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

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. 02/05

MATRÍCULA N.º 23685

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 000233.1.0023685-1E

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 23685

Data: 26/03/2014

IMÓVEL: fração ideal de 0,00283, correspondente a unidade residencial a ser construída de nº 17 (dezoito) da quadra "C" do "Condomínio Residencial Chácara da Aldeia", situado em Morro do Milagre, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, tendo a referida fração ideal as seguintes dimensões e confrontações: medindo 15,00m (quinze metros) de frente que faz para a Rua Manga; nos fundos com 15,00m (quinze metros), confrontando com a unidade residencial nº 04; pelo lado direito com 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com a unidade residencial nº 16; e pelo lado esquerdo com 25,00m (vinte e cinco metros), confrontando com a unidade residencial nº 18. PROPRIETÁRIA: SILVEIRA E COTTA LTDA, firma com sede à Av. Marques da Cruz, nº 86, sala 101, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 32.573.636/0001-19. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs 2 e R.5-4267. Eu *[assinatura]* auxiliar digital. O Registrador *[assinatura]*

R.1-23685: (COMPRA E VENDA). Data: 26 de março de 2014. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 60.634, L. 1-D, fl. 082, em 06/02/14, lavrada no Cartório do 2º Ofício desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, no L. 222, fls. 132/135, ato 044, em 31/08/2012, SILVEIRA E COTTA LTDA, firma com sede à Avenida Marques da Cruz, nº 86, sala 101, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 32.573.636/0001-19, no ato, representada pelo sócio Carlos Alberto Cotta, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 020.242.701-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 07/04/2000, inscrito no CPF sob o nº 366.396.217-20, residente e domiciliado à Rua Beatriz Cardoso, nº 104, neste município, vendeu a JAILSON FRANCISCO DA SILVA, brasileiro, militar, casado com Vivian Bastos de Oliveira da Silva em 18/07/2002, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, portador da carteira de identidade nº 603.257-5, expedida pela MB, em 23/06/10, inscritos no CPF sob os nºs 820.098.214-91 e 087.345.707-21, respectivamente, residente e domiciliado à Rua Álvaro de Souza, lote 01, quadra "C", aptº 202, Estação, neste município, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$17.000,00, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 090400610271027. Condições: nenhuma. **OBS:** a outorgante apresentou no ato da escritura a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de nº 000362012-17023636, emitida em 21/06/12, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. **CUSTAS:** R\$432,83 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal - DAM-ITBI). Selo nº EABY 94835 DFI. Eu *[assinatura]* auxiliar, digital. O Registrador *[assinatura]*

R.2-23685: (COMPRA E VENDA). Data: 07 de maio de 2014. De acordo com as escrituras de compra e venda, e declaratória retificatória, protocoladas sob o nº 61.110, L. 1-D, fl. 088, em 31/03/14, lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas desta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, no L. 238 e 246, fls. 043 e 126, ato 017 e 045, em 19/08/2013 e 28/04/2014, JAILSON FRANCISCO DA SILVA, militar, e sua mulher VIVIAN BASTOS DE OLIVEIRA DA SILVA, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 19/07/2002, na vigência da Lei 6515/77, portadores das carteiras de identidades nºs 603.257-5 e 703.497-1, ambas expedidas pela MB, em 23/06/10 e 05/07/05, inscritos no CPF sob os nºs 820.098.214/91 e 087.345.707-21, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Álvaro de Souza, lote 01, quadra "C", aptº 202, Estação, neste município, venderam a ALAMIR ALVARENGA

- 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 Eletrônica
EEJW 98278 PRT
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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. 03/05



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO


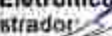
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNPJ 0902332-0/22385-16

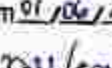
REGISTRO GERAL

(De acordo com a faculdade pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

RIBEIRO JUNIOR, brasileiro, casado em 01/12/2006 sob o regime da comunhão parcial de bens com Késia Godinho Resende, na vigência da Lei 8515/77, empresário, portador da carteira de identidade nº 011.764.396-2, expedida pelo DETRAN-RJ, em 25/04/2000, inscritos no CPF sob os nºs 086.628.717-55 e 104.359.297-04, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Natal, nº 02, Palmeiras, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$19.000,00, o qual está inscrito na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 090400610271027. Condições: nenhuma. **CUSTAS** R\$432,83 (valor de apuração fiscal atribuído pela Prefeitura Municipal – DAM-ITBI). **Selo nº EAS-34826** VYD. Eu , auxiliar, digitei. O Registrador .

AV.3-23685. (CONSTRUÇÃO). Data: 28 de janeiro de 2015. A requerimento de Almir Alvarenga Ribeiro Junior, qualificado no referido expediente, protocolado sob o nº 83.796, L. 1-D, fl. 126, em 18/12/2014, averbo a construção da unidade residencial nº 17 da quadra "C", com 02 (dois) pavimentos edificadas sobre a fração ideal acima matriculada, com a área construída de 129,79m2. Apresentou certidão de habite-se protocolo nº 580/14, expedida pela Secretaria Municipal de Saúde desta cidade, em 02/12/2014; certidão de aceite de obras, expedida pela Secretaria de Urbanismo e Habitação, em 11/11/2014; e certidão de lançamento expedida pela Secretaria de Fazenda, em 08/12/2014, ambas pela P.M.S.P. Aldeia; deixando de apresentar a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme dispõe o Provimento CGJ nº 41/2013, publicado no DJERJ em 21/06/13. **CUSTAS** R\$314,32. **Selo Eletrônico** número EASP 25863 FGH. Eu , auxiliar, digitei. O Registrador .

Vide Protocolo nº 83.083 de 01/06/2012 (COMPRA, VENDA E MÚTUO).

Vide cancelamento do protocolo nº 83.083 em 01/06/22 .

Vide Protocolo nº 86.311 de 13/11/2021 (COMPRA, VENDA E MÚTUO).

R.4-23685. (COMPRA E VENDA). Data: 26 de dezembro de 2022. De acordo com os instrumentos particulares de venda e compra do bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças, e de ratificações, todos do Itaú Unibanco S/A, protocolados sob o nº 86.311, L. 1-F, fl. 023, em 23/11/2022, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 e Lei 9.514/97, assinados pelas partes na cidade de São Paulo, SP, em 13/07/2021, 14/12/2021, 07/03/2022 e 08/04/2022, respectivamente, ALAMIR ALVARENGA RIBEIRO JUNIOR, empresário, e sua mulher KÉSIA GODINHO RESENDE, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens em 01/12/2006, na vigência da Lei 8515/77, portadores da carteira de identidade nº 011.764.396-2, e da carteira nacional de habilitação nº 03503171139, ambas expedidas pelo DETRAN-RJ, em 25/04/2000 e 14/11/2019, inscritos no CPF sob os nºs 086.628.717-55 e 104.359.297-04, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Waldir Lobo, nº 17, quadra 49, Bela Vista, neste município, venderam a **CRISTIANE FERREIRA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, agente administrativo, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04728711455, expedida pelo DETRAN-RJ, em 27/11/2018, inscrita no CPF sob o nº 024.164.907-29, e a **ELIAS DE LIMA LUIZ**, brasileiro, divorciado, autônomo,

-Continua na ficha 12.



*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
EEJW 98278 PRT
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO - 22/08/2023 13:05

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash faf1b98f-6372-497b-b979-42a285f0804a

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. 04/05

MATRÍCULA N.º 23685

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 000233.2.0023685-16


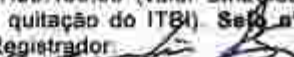
REGISTRO GERAL



(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 8015)

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 23.685

Data 28 / 12 / 2022

ficha 02

portador da carteira nacional de habilitação nº 00353744486, expedida pelo DETRAN-RJ, em 24/01/2019, inscrito no CPF sob o nº 003.056.977-06, convivente em união estável sob o regime da comunhão parcial de bens desde fevereiro de 2005, conforme escritura declaratória lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cabo Frio, RJ, no L. \$14, fl. 002, ato 001, em 03/06/2020, residentes e domiciliados na Rua Mário Filho, nº 99, Jardim Caiçara, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado constituído por uma casa residencial constante da AV. 3-23685 e respectivo terreno, pelo valor de R\$450.000,00, sendo R\$100.000,00, com recursos próprios. O valor total do financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S/A é de R\$353.420,00, sendo R\$350.000,00, destinado ao pagamento do preço da venda do imóvel; e R\$3.420,00, destinado ao pagamento de despesas. **Condições:** a) o imóvel fica alienado fiduciariamente, na forma mencionada no registro abaixo. **OBS:** 1) o imóvel está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 90400610271027; 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 07/12/2022; e b) certidões negativas de que trata o Decreto nº 93.240, de 09/09/88, em nome dos vendedores. **CUSTAS:** R\$6.186,56 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal, documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EEIA 80965 TUV.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador 

R.5-23685. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 28 de dezembro de 2022. De acordo com o instrumento referido no R.4-23685, os proprietários **CRISTIANE FERREIRA DE OLIVEIRA** e **ELIAS DE LIMA LUIZ**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado e a benfeitoria nele edificada ao fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 80.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro Integrante do Sistema Financeiro da Habitação, no ato, representado por Matheus Gama de Souza, brasileiro, solteiro, consultor, portador da carteira de identidade nº 47.244.256-9, expedida pela SSP/SP, em 19/04/2018, inscrito no CPF sob o nº 388.470.178-90, residente e domiciliado na Rua Nova Tuparoquera, nº 86, Jardim São Luiz, São Paulo, SP; e Carina Santana Silva Souza, brasileira, casada, consultora, portadora da carteira de identidade nº 37.305.192-X, expedida pela SSP/SP, em 06/01/2018, inscrita no CPF sob o nº 438.834.178-90, residente e domiciliada na Rua Joaquim José do Amaral, nº 215, Jardim Alvorada, São Paulo, SP, conforme procuração lavrada no 13º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, L. 5.532, fl. 209, em 16/08/2021, pelo valor de **R\$353.420,00**. Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R\$456.000,00. Condições do financiamento: taxa efetiva anual de juros: 8,9250%; taxa nominal anual de juros: 6,7144%; prazo de amortização (número de prestações): 280 meses; sistema de amortização constante; SAC; data de vencimento da primeira prestação: 13/08/2021. Valor total da prestação mensal na data da assinatura do instrumento: R\$3.670,97. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias. As demais condições são as constantes do citado instrumento, (custas aplicadas no R.4-23685). **Selo nº EEIA 80965 LMP.** Eu,  auxiliar, digitei. O Registrador 

-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 Eletrônica
EEJW 98278 PRT

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

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

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. 05/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0023685-16

REGISTRO GERAL

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

AV.6-23685. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 28 de julho de 2023. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 87.107, L.1-F, fl. 033, em 02/02/2023, formulado pelo Itaú Unibanco S/A, e conforme preceitos 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. Elias de Lima Luiz e a Sra. Cristiane Ferreira de Oliveira, no endereço indicado no referido expediente, os quais receberam e tomaram conhecimento de todo o teor da presente notificação, porém recusaram-se a examinar o cliente, conforme certidão expedida em 25/04/2023. **CUSTAS** R\$1125,11. **Selo Eletrônico nº EEJW 95094 MOP/Eu** - escrevente, mat. 94/11115, digitei: O Registrador: *[Assinatura]*

AV.7-23685. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 18 de agosto de 2023. De acordo com os requerimentos datados de 13/07/2023 e 27/07/2023, juntados ao expediente protocolado sob o nº 87.107, L.1-F, fl. 033, em 02/02/2023, e as notificações feitas aos devedores fiduciários constantes do R.5-23685, 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 do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04. **OBS:** foi apresentado e fica arquivado nesta Serventia o Documento Oficial de Quitação do ITR, expedido pela Secretaria de Fazenda da P.M.S.P. Aldeia, em 11/08/2023. **CUSTAS** R\$1.108,15. **Selo Eletrônico nº EEJW 97847 GHI/Eu** - escrevente, mat. 94/11115, digitei: O Registrador: *[Assinatura]*

AV.8-23685. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 18 de agosto de 2023. De acordo com a autorização do Itaú Unibanco S/A, assinada na cidade de São Paulo, SP, em 27/07/2023, juntada ao expediente protocolado sob o nº 87.107, L.1-F, fl. 033, em 02/02/2023, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.6-23685. **CUSTAS** R\$973,99. **Selo Eletrônico nº EEJW 97949 CDE/Eu** - 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 Eletrônica
EEJW 98278 PRT

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

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec