



Valide aqui  
este documento

Estado do Rio de Janeiro

# CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

1/4

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé, a requerimento de HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da **MATRICULA nº 15512** desta 1ª Circunscrição Imobiliária, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73 e art. 1.055 do Código de Normas da CGJ/RJ, **dela constando a situação jurídica e os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior**, cuja original se encontra arquivada em Cartório, possuindo 04 (quatro) páginas, dela fazendo parte integrante, não podendo ser usadas separadamente. É o que me cumpre certificar de acordo com o pedido que me foi feito. O referido é verdade e dou fé. Valença, 18 de dezembro de 2025. Eu, Paulo Jose da Silva Correa, Escrevente que digitei e conferi. E, eu, Pedro Ivo da Costa, Oficial, que a mandei digitar, dato e assino digitalmente.

Valença, 18 de dezembro de 2025.

Assinado eletronicamente

PEDRO IVO DA COSTA  
OFICIAL – Mat. 062426

Emolumentos: R\$ 108,60  
Lei 3217/1999 (FETJ – 20%): R\$ 21,72  
Lei 4664/2005 (FUNPERJ – 5%): R\$ 5,43  
Lei 111/2006 (FUNPERJ – 5%): R\$ 5,43  
Lei 6281/2012 (FUNARPEN – 6%): R\$ 6,51  
Lei 6370/2012 (PMCMV – 2%): R\$ 2,17  
Selo de Fiscalização: R\$ 2,87  
Lei 7128/2019 (ISS - 5%): R\$ 5,43  
Total: R\$ 158,16

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAZ81689 - ACE**  
18/12/2025  
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>  
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZNBVN-NA5BV-YPF4L-M83YR>



Valide aqui  
este documento

Estado do Rio de Janeiro

# CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião  
LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

2/4

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO  
DE VALENÇA - RJ

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FICHA

1

MATRÍCULA

15512

CNM: 091496.2.0015512-90

DATA: 16/04/2015

**IMÓVEL:** consistente do Prédio de nº. 55/2 com a área edificada de 65,84m<sup>2</sup>, situado na rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença, RJ com o respectivo terreno medindo : 1,50m de frente para o acesso a rua Francisco Emanuel Jannuzzi; 12,10m de fundos, confrontando com terrenos de quem de direito; 6,77m do lado direito confrontando com quem de direito; e, 6,31m + 1,25m + 1,81m + 2,43m + 2,38m + 10,13m do lado esquerdo, confrontando como prédio de nº. 55/1 de quem de direito, totalizando 92,43m<sup>2</sup>.; **PROPRIETARIOS:** **PAULO CESAR PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº. 198210082-6 do CREA/RJ, emitida em 28.01.08 e do CPF nº. 320.942.997-91, residente na Rua Francisco Emanuel Jannuzzi, nº. 55/1, bairro de Fátima, Valença- RJ; **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, mecânico, portador da carteira de identidade nº. 04.465.708-8 do IFP, emitida em 25.10.77 e do CPF nº. 320.944.007-78 e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, brasileira, divorciada, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº. 05.745.438-1 do IFP, emitida em 20.06.80 e do CPF nº. 679.325.417-00, residente na Rua Francisco Emmanuel Jannuzzi, nº. 55, bairro de Fátima, Valença- RJ; e, **MARA LUCIA PEREIRA DE SOUZA**, brasileira, solteira, secretária, portadora da carteira de identidade nº. 04.383.808-5 do IFP, emitida em 26.07.77 e do CPF nº. 657.128.467-72, residente na rua Francisco Emmanuel Jannuzzi, nº. 55, Bairro de Fátima, TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: devidamente registrado as fls. 161vº. do Livro 2-Z, sob nºs. 2/3/4 na matrícula nº. 9.687 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca. Eu, (a) Dilson Sampaio, auxiliar que digitei. E, eu, (a) Pedro Ivo da Costa, Oficial, que a subscrevo.

R-1/15.512 – DATA: 16 de abril de 2015. Faço registrar aqui, conforme Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada nestas Notas no Livro 1-DU, as fls. 077/078, em data de 01 de abril de 2015, **PAULO CESAR PEREIRA DE SOUZA**, acima qualificada; **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA** e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, acima qualificados; e, **MARA LUCIA PEREIRA DE SOUZA**, acima qualificada, que o Prédio de nº. 55/2, acima matriculado, fica pertencendo exclusivamente a **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA** e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, acima qualificados, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). SEM CONDIÇÕES. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$ 966,19, através da Guia nº. 094,15 recolhido ao Banco do Brasil, agência local em data de 23.03.2015. SELO: EATU53915WCN. Eu, (a) Dilson Sampaio, auxiliar que digitei. E, eu, (a) Pedro Ivo da Costa, Oficial, que o subscrevo.

R-2/15.512 – Data: 02/02/2021. Faço registrar aqui, conforme Escritura Pública de Doação, lavrada nas notas do 2º Ofício da Comarca de Valença-RJ, no Livro 1-EI, fls. 047/048, Ato nº. 033, em data de 30-12-2020, **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável conforme declara, mecânico, nascido em 17-10-1955, filho de Dorlindo Alves de Souza e Maria Conceição Pereira de Souza, portador da carteira de identidade nº 04.465.708-8, do IFP, emitida em 25-10-77 e do CPF nº 320.944.007-78, e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, brasileira, divorciada, não convivente em união estável conforme declara, auxiliar de escritório, nascida em 29-06-1958, filha de Genebaldo da Rocha Pita e Luiza Rodrigues Pita, portadora da carteira de identidade nº 05.745.438-1, do Detran-RJ, emitida em 25-06-18 e do CPF nº 679.325.417-00, residentes na rua Francisco Emanuel Jannuzzi, nº 55/2, bairro de Fátima, Valença-RJ; DOARAM para **NATALIA RODRIGUES PITA DE SOUZA**, brasileira, solteira, não convivente em união estável conforme declara, médica, natural do Rio de Janeiro, nascida em 11-02-1988, filha de Adalberto Pereira de Souza e Shirley Rodrigues Pita de Souza, portadora da carteira de identidade nº 21.622.864-3, do Detran-RJ, emitida em 23-09-05 e do CPF nº 059.320.347-00, Francisco Emanuel Jannuzzi, nº 55/2, bairro de Fátima, Valença-RJ – não apresentou endereço eletrônico; e, como INTERVENIENTE ANUENTE: **JACKELINE RODRIGUES PITA DE SOUZA**, brasileira, solteira, não convivente em união estável conforme declara, servidora pública estadual, natural do Rio de Janeiro, nascida em 04-08-

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAZ81689 - ACE**  
18/12/2025  
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>  
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZNB-N5BV-YPF4L-M83YR>

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

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

Estado do Rio de Janeiro

# CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

3/4

|                                                                                      |                          |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO<br/>DE VALENÇA - RJ</b><br><b>LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL</b> | <b>FICHA</b><br><b>2</b> | <b>MATRÍCULA</b><br><b>15512</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|

**CNM: 091496.2.0015512-90**

Consta Prenotado no dia 24/02/2025 sob o n. 49.748 do Livro Protocolo 1-F, fls. 211, a solicitação de registro INTIMAÇÃO dos devedores fiduciários: **NATALIA PITA DE SOUZA NATAL**, CPF nº 056.320.347-00, e, **VITOR GARCIA NATAL**, CPF nº 105.393.317-75, Ofício 568552/25 – HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, datado de 20/02/2025. Selo: EEWN67453EDB. Eu, *Leila da Cruz Silva Magalhães*, Escrevente que a digitei. E, eu, *Pedro Ivo da Costa*

R-5/15.512. DATA: 28/11/2025. Protocolado sob o n. 49.748. Faça registrar aqui, a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel consistente do **prédio de nº 55/2 com a área edificada de 65,84m2, situado em um acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença-RJ**, com o respectivo terreno medindo: 1,50m de frente para o acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi; 12,10m de fundos, confrontando com terreno de quem de direito; 6,77m do lado direito, confrontando com quem de direito; e, 6,31m + 1,25m + 1,81m + 2,43m + 2,38m + 10,13m do lado esquerdo, confrontando com o prédio 55/1 e com quem de direito, totalizando 92,43m2. **Área do acesso aos prédios 55/1 e 55/2 – 1,50m de frente e de fundos; por 23,55m de cada lado, totalizando 35,32m2**- inscrição municipal – 10135, a favor do CREDOR: **BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A** - com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, tendo em vista que os DEVEDORES FIDUCIÁRIOS **NATALIA PITA DE SOUZA NATAL**, e seu marido **VITOR GARCIA NATAL**, acima qualificados, foram notificados via edital eletrônico em 11/08/25, 12/08/25 e 13/08/25, tendo em vista que conforme Certidão emitida pelo Cartório 1º Ofício de Valença-RJ - de Registro de Títulos e Documentos datada de 18/03/24, foi deixado de notificar os devedores pessoalmente, devido os mesmos não residirem no endereço fornecido, atualmente residindo em São Paulo. ITBI no valor de R\$ 6.380,00 foi recolhido sobre o valor declarado de R\$ 319.000,00, conforme guia n. 2024145/2025 ao Banco do Brasil em 09/10/25. Selo: EFAT87227DFA. Eu, *Leila da Cruz Silva Magalhães*, Escrevente que digitei. E, eu, *Pedro Ivo da Costa*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ZNBN-NA5BV-YPF4L-M83YR>

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAZ81689 - ACE**  
18/12/2025  
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>  
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".