

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 27.886

Data 11/12/2020

IMÓVEL: lote nº 10 (dez) da quadra 19 (dezenove), do "**Condomínio Viverde São Pedro da Aldeia**", implantado na Gleba 01 (um), 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 301,27m², frente com 7,00m (sete metros) que faz para a Rua 08, com uma curva de 12,57m (doze metros e cinquenta e sete centímetros) pelo lado direito na confluência da Rua 08 com a Rua 16; nos fundos com 15,00m (quinze metros), confrontando com o lote nº 01; pelo lado esquerdo com 21,00m (vinte e um metros), confrontando com o lote nº 09; e pelo lado direito com 13,00m (treze metros), confrontando com a Rua 16, e respectiva fração ideal de 0,00212902. **PROPRIETÁRIA:** TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na 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.2-27035 (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", está registrada no L. 03-Registro Auxiliar, sob o nº 622, do qual o imóvel acima matriculado fica fazendo parte integrante. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.1-27886. (COMPRA E VENDA). Data: 11 de dezembro de 2020. De acordo com o instrumento particular de compra e venda de imóvel, com financiamento imobiliário e pacto adjeto de alienação fiduciária e outras avenças da TFFN Empreendimentos e Participações Ltda, protocolado sob o nº 78.652, L. 1-E, fl. 129vº, em 08/09/20, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20/11/97, assinado pelas partes nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, em 10 de julho de 2020, 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 21.066.997/0001-52, nos termos da procuração lavrada neste Cartório no L. 101, fl. 067, ato 059, em 14/08/2019, vendeu a **LUCIANA DOS SANTOS FELIX**, brasileira, divorciada, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação nº 03671270006, expedida pelo DETRAN-RJ, em 15/04/15, inscrita no CPF sob o nº 116.067.227-00, na proporção de 50% (cinquenta por cento); e a **FELIPPE GONÇALVES DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 02758550822, expedida pelo DETRAN-RJ, em 14/11/18, inscrito no CPF sob o nº 104.876.737-00, na proporção de 50% (cinquenta por cento), ambos residentes e domiciliados na Rua Fagundes Varela, nº 106, Cs 03 C 04, São

- Continua no Verso -

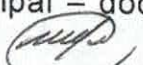
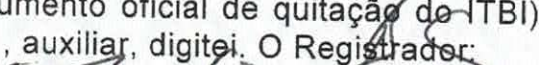
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MATRÍCULA N.º 27886

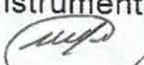
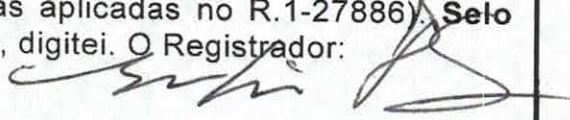
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ
TITULAR
EUFRASIO G. MELLO
ZINETE R. LEITE
VALTER M. SANTOS
MARIA G. F. PEREIRA
LEILA M. L. FONTES
SUBSTITUIÇÃO

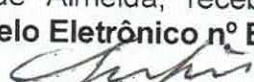
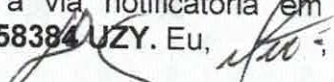
AAA 023536767

REGISTRO GERAL

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

Cristóvão, Cabo Frio, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$135.487,45, sendo R\$7.833,32, como parcela de sinal e princípio de pagamento, e R\$127.654,13, 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 92074 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 29/09/20; **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, em 06/01/20; e **d)** quitação condominial. **CUSTAS:** R\$4.670,93 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EDPK 05603 BEF.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.2-27886. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 11 de dezembro de 2020. De acordo com o instrumento referido no R.1-27886, os proprietários **LUCIANA DOS SANTOS FELIX** e **FELIPPE GONÇALVES DE ALMEIDA**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado à credora fiduciária **TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, acima qualificada, pelo valor de **R\$127.654,13**. Número de parcelas – 96; Vencimento da 1ª Parcela – 25/10/2020; Valor Inicial da 1ª Parcela – R\$2.027,41; 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.1-27886). **Selo nº EDPK 05605 UYB.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

AV.3-27886. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 06 de abril de 2022. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 82.430, L.1-E, fl. 175v, em 18/11/2021, 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 foram realizadas pelos Correios, através de correspondências na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, que retornou informando que os devedores fiduciantes Luciana dos Santos Felix e Felipe Gonçalves de Almeida, receberam a via noticiatória em 05/01/2022. **CUSTAS:** R\$155,23. **Selo Eletrônico nº EEAO 58384 UZY.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

AV.4-27886. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 06 de abril de 2022. De acordo com os requerimentos datados de 08/11/2021 e 16/02/2022, protocolados sob o nº 82.430, L.1-E, fl. 175v, em 18/11/2021, e as notificações feitas aos devedores fiduciantes constante do R.2-27886, 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 17/03/2022. **CUSTAS:** R\$763,46. **Selo Eletrônico nº EEAO**

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 27.886

Data 06/04/2022

ficha 02

58385 CEF. Eu, *[assinatura]*, auxiliar, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Cartório 1º Ofício São Pedro da Aldeia - RJ
REGISTRO DE IMOVEIS
CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS

Certifico e dou fé, que estas 02 (duas) cópias, por mim rubricadas, correspondem à ficha da Matrícula nº 27.886, extraídas nos termos do Art.º 19 Lei nº 6.015/73, nelas constando todas as eventuais alterações, anotações, **ÔNUS REAIS, INDISPONIBILIDADES, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS QUE RECAIAM** sobre o imóvel, objeto de consolidação em nome da TFFN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, ressaltando-se as regras contidas no Art. 27 e seus parágrafos da Lei 9.514, de 20/11/1997. São Pedro da Aldeia, RJ, 03 de maio de 2022 às 16:03h. Extraída e conferida por: *[assinatura]*

[assinatura]
Eufrasio G. de Mello - Registrador

Emolumentos	R\$91,14
20% (Lei 3.217/99)	R\$18,22
5% (Lei 4.664/2005)	R\$ 4,55
5% (Lei 111/2006)	R\$ 4,55
4%(Lei 6213/2012)	R\$ 3,64
2%(Lei 6370/2012)	R\$ 1,82
ISS 3%	R\$ 4,56
TOTAL	R\$128,48



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EECY 33117 BDE
Consulte a validade do selo em:
<https://w3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
EUFRÁSIO GONÇALVES DE MELLO
Tabelião e Oficial de Registro de Imóveis
IZINETE RANGEL LEITE - Substituta
Av. Francisco Coelho Pereira, 119, Loja C
São Pedro da Aldeia - RJ
Tel (22) 2621-1331

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA N.º 27886

AAA 023536789

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
MISTO