



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. 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, que a(s) 04 (quatro) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 28976 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 09 (nove) de julho de 2025. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.....

.....
Emolum. - R\$ 108,60; 2% - R\$ 2,17; FETJ - R\$ 21,72; FUNDPERJ - R\$ 5,43; FUNPERJ - R\$ 5,43; FUNARPEN - R\$ 6,51; ValorISS - R\$ 5,43; Selo de Fiscalização - R\$ 2,87; Valor Total - R\$ 158,16.

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
EEXP 50608 ACF

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/K9QY9-GLTTA-YQFSH-MU9AX>



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. 02/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

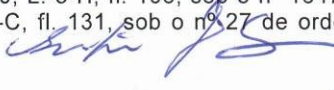
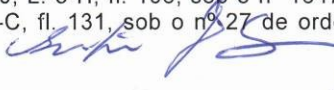
CNM: 090233.2.0028976-51

REGISTRO GERAL

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

MATRÍCULA N.º 28.976

Data 01 / 04 / 2022

IMÓVEL: lote nº 748 (setecentos e quarenta e oito) da quadra 33 (trinta e três), do loteamento denominado "**Balneário das Conchas**", situado em Sapeatiba, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 360,00m2 (trezentos e sessenta metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de frente que faz para a Rua 32; nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 726; pelo lado direito com 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 747; e pelo lado esquerdo na mesma extensão de 30,00m (trinta metros), confrontando com os lotes nºs 721, 722 e parte do lote nº 723. **PROPRIETÁRIOS:** RICARDO JORGE DE VASCONCELLOS e sua mulher SYLVIA NERY DE VASCONCELLOS, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele médico, ela do lar, portadores das identidades nºs 14.651 do CRM-RJ, emitida em 29/03/71 e 1.083.489 do IPF, emitida em 06/05/70, inscritos no CPF sob os nºs 291.014.847-53 e 844.784.037-91, respectivamente, residentes neste município; ALOISIO DE SCHUELER e sua mulher JUAREZITA WANDERLEY DE SCHUELER, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele advogado, ela do lar, portadores das identidades nºs 1.175 da OAB-RJ, emitida em 08/04/1964 e 2.984 da OAB-RJ, emitida em 14/02/1967, inscritos no CPF sob os nºs 047.788.207-20 e 617.370.387-49, respectivamente, residentes neste município; OS ESPÓLIOS DE JOSÉ BAPTISTA MARTINS e ENEDINA CALADO MARTINS, inscritos no CPF sob o nº 014.063.377-49 e 783.878.847-15, respectivamente, no ato, representados por sua inventariante Ana Maria Calado Martins Rocha, brasileira, casada, comerciante, residente na cidade de Niterói, RJ, na Rua Tavares de Macedo nº 171, aptº 901, portadora da identidade nº 935.764 do IPF, inscrita no CPF sob o nº 500.456.797-20, nos termos do Alvará de Autorização, extraído dos autos de inventário expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Niterói, RJ, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Judá Jessé de Bragança Soares, Juiz de Direito, em 15/11/87; MARCOS TEBET, brasileiro, viúvo, bancário, portador da identidade nº 1.553.020 do IPF, emitida em 15/03/63, inscrito no CPF sob o nº 005.202.687-68, residente neste município; CESAR MORANI e sua mulher ODETTE MELCHIADES MORANI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele advogado, ela do lar, portadores das identidades nºs 16.800 da OAB, emitida em 12/06/67 e 1.536.121 do IPF, emitida em 03/03/59, inscritos no CPF sob os nºs 006.723.607-30 e 063.214.797-05, respectivamente, residentes neste município; e SOLANGE MORANI, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da identidade nº 2.944.996 do IPF, emitida em 09/11/71, inscrita no CPF sob o nº 465.970.187-53, residente neste município. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 3-H, fl. 63, sob o nº 1360; L. 3-H, fl. 106, sob o nº 1647; L. 2-C-1, fl. 122vº, sob o nº R-1-5492; e L. 8-C, fl. 131, sob o nº 27 de ordem. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador: 

R.1-28976. (COMPRA E VENDA). Data: 01 de abril de 2022. De acordo com as escrituras de compra e venda; e declaratória retificatória, protocoladas sob o nº 83.348, L. 1-E, fl. 187vº, em 03/03/2022, lavradas no Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ, no L. 335, fls. 124/130, ato 042, em 18/12/2019, e L. 374, fls. 128/130, ato 036, em 25/02/2022, respectivamente, os proprietários acima nomeados e qualificados, venderam a **SAMILA DE OLIVEIRA PINTO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão parcial de bens em 18/11/2011, na vigência da Lei 6515/77, com Erivelton Neto de Souza, do lar, portadora da carteira nacional de habilitação nº

- 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 Eletrônico
EEXP 50608 ACF

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/K9QY9-GLTTA-YQFSH-MU9AX>

MATRÍCULA N.º 28976

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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. 03/05

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0028976-51

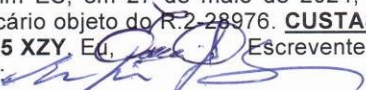
REGISTRO GERAL

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

04702329728, expedida pelo DETRAN-RJ, em 03/12/2018, inscritos no CPF sob os nºs 133.575.027-47 e 052.157.547-80, respectivamente, residente e domiciliada na Rua Leopoldina Miguez, nº 301, Parque Hotel, Araruama, RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R\$0,01, o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 42501. Condições: nenhuma. **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 03/03/2022. **CUSTAS:** R\$2.275,97 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EEAO 57750 JKM.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.2-28976. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 17 de outubro de 2022. De acordo com a cédula de crédito bancário – CCB nº 890614, e aditamentos, emitidas pela Cooperativa de Crédito Credirochas – SICOOB CREIROCHAS, protocoladas sob o nº 84.287, L. 1-E, fl. 198vº, em 26/05/2022, firmadas pelas partes na cidade de Nova Friburgo, RJ, em 24/05/2022, 24/06/2022; e na cidade de Cachoeiro do Itapemirim, ES, em 16/08/2022, o imóvel acima matriculado juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 27766, foram dados em garantia fiduciária em favor da Cooperativa de Crédito Credirochas – SICOOB Credirochas. **OBS:** os demais elementos e condições foram mencionados no R.2-27766. **CUSTAS:** R\$3.153,98. **Selo nº EEEM 58844 NPR.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Vide Protocolo nº 31241 de 29/05/2024. (Cédula de Crédito Bancário)

AV.3-28976. (BAIXA). Data: 26 de julho de 2024. De acordo com a autorização da Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo - SICOOB SUL, protocolada sob o nº 91.241, L. 1-F, fl. 083v, em 29/05/2024, assinada na cidade de Cachoeiro de Itapemirim ES, em 27 de maio de 2024, dou baixa e cancelo a cédula de crédito bancário objeto do R.2-28976. **CUSTAS:** R\$1.176,84. **Selo Eletrônico nº EESO 19295 XYZ.** Eu, , Escrevente, mat. 94/18852, digitei. O Registrador:

R.4-28976. (CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO). Data: 26 de julho de 2024. De acordo com a cédula de crédito bancário nº 1470302; e aditamento, expedidos pela Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo – SICOOB SUL, protocolada sob o nº 91.241, L. 1-F, fl. 083v, em 29/05/2024, firmados pelas partes na cidade de Nova Friburgo, RJ, em 23/05/2024 e 14/06/2024, respectivamente, o imóvel acima matriculado foi dado em garantia fiduciária em favor da Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo – SICOOB SUL, da forma que se segue: **EMITENTE:** AMARAL E OLIVEIRA DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 09.542.750/0001-60, com sede na Rua Francisco Orlando, 746, Balneário das Conchas, neste município. **CREDORA:** COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.358.914/0001-17, situada na Rua 25 de Março, 29, Centro, Cachoeiro do Itapemirim, ES, representada pelo Diretor Executivo Sebastião Carlos Soares da Silva, brasileiro, bancário, divorciado, não mantendo união estável, inscrito no CPF sob o nº 342.815.097-04, residente e domiciliado na Rua Gladistone Rubim, nº 102, Sumaré, Cachoeira de Itapemirim, ES; e Gerente de Agência Priscila Andrade da Silva, brasileira, bancária, solteira, não mantendo união estável, inscrita no CPF sob o nº 090.393.757-39, residente e domiciliada na Rua Rosas de Saron, nº 75, Cehab, Itaperuna, RJ. **AVALISTAS:** JOÃO VICTOR AMARAL DE SOUZA, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, diretor de empresa, inscrito no CPF sob o nº 186.845.527-09, residente

- 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
EEXP 50608 AC

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/K9QY9-GLTTA-YQFSH-MU9AX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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. 04/05

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

MATRÍCULA N.º 28976

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028976-51

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 28.976

Data 26 / 07 / 2024

ficha 02

e domiciliado na Rua Professor Adolpho Menezes, nº 29, Balneário São Pedro, neste município; **SAMILA DE OLIVEIRA PINTO** e seu cônjuge **ERIVELTON NETO DE SOUZA**, brasileiros, diretores de empresa, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, inscritos no CPF sob os nºs 133.575.027-47 e 052.157.547-80, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Leopoldo Migueis, nº 301, cs. 8 Parque Hotel, Araruama, RJ. **GARANTIDORES FIDUCIANTES: JOÃO VICTOR AMARAL DE SOUZA, SAMILA DE OLIVEIRA PINTO** e seu cônjuge **ERIVELTON NETO DE SOUZA**, acima qualificados. **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO:** Saldo devedor total reconhecido e confessado: R\$998.818,83, sendo R\$862.818,83, como saldo devedor; e R\$136.000,00, como valor do novo recurso concedido. Valor total da operação: R\$1.011.522,57 (incluindo despesas financeiras). **ENCARGOS FINANCEIROS:** taxa efetiva de juros remuneratórios: 0,5000% a.m./6.1677% a.a.; juros de mora: 1,00% a.m.; Sistema de Amortização: SAC; N.º de parcelas: 48; Data de vencimento da 1ª parcela: 25/09/2024; multa contratual por inadimplemento: 2,00%; juros moratórios: 1,00% a.m. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da parcela vencida e não paga. As demais condições são as constantes do citado instrumento. **CUSTAS:** R\$3.499,52. **Selo nº EESO 19296 LMN.** Eu, *[assinatura]* Escrevente, mat. 94/18852, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Vide Protocolo nº 93147 em 18/12/24 (INTIMAÇÃO)

AV.5-28976. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 14 de abril de 2025. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 93.147, L.1-F, fl. 108, em 18/12/2024, formulado pela Cooperativa de Crédito Credirochas – SICOOB CREDIROCHAS, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciários, foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, que o AR retornou informando que a Sra. Samila de Oliveira Pinto e seu cônjuge o Sr. Erivelton Neto de Souza; e o Sr. João Victor Amaral de Souza, receberam as vias notificatórias, em 17/01/2025 e 20/01/2025, respectivamente. **CUSTAS:** R\$1.889,33. **Selo Eletrônico nº EEWA 41075 UXZ.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

AV.6-28976. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 07 de julho de 2025. De acordo com o requerimento datado de 11/06/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 93.147, L.1-F, fl. 108, em 18/12/2024, e as notificações feitas ao devedor fiduciário constante do R.4-28976, nos termos do Art. 26, § 7º 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 **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS – SICOOB CREDIROCHAS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.358.914/0001-17, com sede na Rua 25 de Março, nº 29, Centro, Cachoeiro do Itapemirim, ES. **OB:** 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 13/06/2025. **CUSTAS:** R\$2.608,57. **Selo Eletrônico nº EEXP 50327 UVX.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

-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 Eletrônico
EEXP 50608 ACF

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. 05/05

REGISTRO DE IMÓVEIS

1º OFÍCIO DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ

REGISTRO GERAL

CNM: 090233.2.0028976-51

AV.7-28976. (BAIXA DE CÉDULA). Data: 07 de julho de 2025. De acordo com o requerimento datado de 17/06/2025, juntado ao expediente protocolado sob o nº 93.147, L.1-F, fl. 108, em 18/12/2024, e em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a cédula de crédito bancário constante do R.4-28976, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS:** R\$2.466,08. **Selo Eletrônico nº EEXP 50328 XAB.** 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/K9QY9-GLTTA-YQFSH-MU9AX>



*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
EEXP 50608 ACF

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



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

