

Duas Barras Ofício Unico-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Erika Braga Souza

Tabeliã e Registradora

RUA DR. MODESTO DE MELLO, 51, Centro, Duas Barras / RJ

E-mail: cartorioduasbarras@yahoo.com.br

Telefone: (22)2534-1522

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1462 / CNM: 154591.2.0001462-71 / Recibo: 12308 / Data da Certidão: 20/07/2026.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19. §1º da Lei nº 6.015/73, 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 reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Dou Fé. Duas Barras-RJ, 20/07/2026.

Assinada digitalmente pela titular Maria Erika Braga Souza, Matr. 90/186.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br sem intermediários e sem custos adicionais.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 0,00 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 186,88.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDY 21094 EFC

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Duas Barras Ofício Unico-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Erika Braga Souza

Tabeliã e Registradora

RUA DR. MODESTO DE MELLO, 51, Centro, Duas Barras / RJ

E-mail: cartorioduasbarras@yahoo.com.br

Telefone: (22)2534-1522

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1462 / CNM: 154591.2.0001462-71 / Recibo: 12308 / Data da Certidão: 20/07/2026.

CNM: 154591.2.0001462-71							
OFÍCIO ÚNICO DE DUAS BARRAS SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DUAS BARRAS - RJ Tabeliã e Registradora: Dra. Maria Erika Braga Souza Rua Dr. Modesto de Mello, 51 - Centro - CEP 28.650-000 Tel./fax: (22) 2534-1522 - e-mail: cartorioduasbarras@yahoo.com.br	<table><tr><td>MATRÍCULA</td><td>1462</td></tr><tr><td>LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL</td><td>FICHA 01</td></tr><tr><td>DATA 21.03.2023</td><td>RUBRICA</td></tr></table>	MATRÍCULA	1462	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	FICHA 01	DATA 21.03.2023	RUBRICA
MATRÍCULA	1462						
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	FICHA 01						
DATA 21.03.2023	RUBRICA						

IMÓVEL: "CHÁCARA SÃO SEBASTIÃO", com área de 30.068,00m² (trinta mil e sessenta e oito metros quadrados) de terras, desmembrada do imóvel denominado Fazenda Palmeiras, situado na Zona Rural do 2º Distrito deste Município, confrontando por seus diversos lados com Sebastião Fernando Wermelinger Lomba, pela Estrada Municipal da Palmeira, com remanescente da Fazenda Palmeiras, e com sucessores de Cláudio Monnerat. **PROPRIETÁRIO:** SEBASTIÃO FERNANDO WERMELINGER LOMBA, brasileiro, comerciante, residente e domiciliado à Rua Ercy Guimarães de Souza, nº85, Jardim Califórnia, Nova Friburgo-RJ, portador da carteira de identidade nº04233717-0, expedida pelo IFP em 09/03/1977 e inscrito no CPF sob o nº503.155.797-49, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº.6.515/77, com a Sra. RITA IZABEL PACHECO DA SILVA, brasileira, gerente administrativo, portador da carteira de identidade nº0794267763, expedida pelo DETRAN/RJ em 19/07/2021, inscrita no CPF sob o nº979.931.157-87, nascida em 30/06/1967, filha de Francisco Barbosa da Silva e Maria Neuza Pacheco da Silva. **REGISTRO ANTERIOR:** Matr.688 de origem, ficha 01, Livro 2 - (Sistema de Fichas), do extinto Serviço do 2º Ofício de Justiça desta Comarca, datada de 15 de março de 2001 e respectiva AV-05/688. Dou Fé. Duas Barras - RJ, 21 de março de 2023. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia, Matr.94/22739.

AV-01-Matr.1.462. 21.03.2023. Protocolo nº.2.147 de 21.03.2023. **ITR/CCIR/CAR.** Procede-se à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se inscrito na Secretaria da Receita Federal do Brasil, para fins de ITR, sob o CIB (Nirf) nº.4.309.798-7 - Nome: Sítio São Luiz - Endereço: Campo Palmeira - Município/UF: Duas Barras/RJ - Área Total (ITR): 35,1ha - Contribuinte: Sebastião Fernando Wermelinger Lomba - CPF nº 503.155.797-49; bem como atualmente cadastrado no INCRA sob o nº 514.039.000.981-4 - Denominação: Sítio São Luiz e Cha. São Sebastião - Área Total: 39,8691ha - Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva - Data do Processamento da Última Declaração: 07/03/2023 - Módulo Rural: 40,1606ha - Nº Módulos Rurais: 0,43 - Módulo Fiscal: 26,0000ha - Nº Módulos Fiscais: 1,5334 - Fração Mínima de Parcelamento: 2,00ha - Dados do Declarante (Detentor): Sebastião Fernando Wermelinger Lomba - CPF nº 503.155.797-49 - Nacionalidade: Brasileira - NÚMERO DO CCIR: 54100777235, Data de Geração do CCIR: 07/03/2023, conforme Certificado de Emissão Exercício 2022, quitado; e, ainda, com a documentação relativa ao **Cadastro Ambiental Rural (CAR)** cadastrada junto ao órgão ambiental competente em data de 28/08/2015, sob o nº RJ-3301603-86C9.5C5F.8D50.4154.88CF.8F09.A853.241C, com os dados seguintes declarados: Nome do Imóvel Rural: Sítio São Luiz e Chácara São Sebastião - Município: DUAS BARRAS - UF: RJ - Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural - Latitude: 22°06'40"S - Longitude: 42°28'45,26"O - Módulos Fiscais: 1,5322 - Área Total (ha) do imóvel Rural: 39,8368 - Área de Servidão Administrativa: 0,9960 -

CONTINUA NO VERSO

Duas Barras Ofício Unico-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Erika Braga Souza

Tabeliã e Registradora

RUA DR. MODESTO DE MELLO, 51, Centro, Duas Barras / RJ

E-mail: cartoriouduasbarras@yahoo.com.br

Telefone: (22)2534-1522

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1462 / CNM: 154591.2.0001462-71 / Recibo: 12308 / Data da Certidão: 20/07/2026.

MATRÍCULA		FICHA	CNM: 154591.2.0001462-71
1.462	01	OFÍCIO ÚNICO DE DUAS BARRAS SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DUAS BARRAS - RJ Tabeliã e Registradora: Dra. Maria Erika Braga Souza Rua Dr. Modesto de Mello, 51 - Centro - CEP 28.650-000 Tel./fax: (22) 2534-1522 - e-mail: cartoriouduasbarras@yahoo.com.br	
-VERSO-			
Área Líquida do Imóvel: 38,8408 - Área de Preservação Permanente: 1,6335 - Área de Uso Restrito: 0,0000 - Área Consolidada: 19,7144 - Remanescente de Vegetação Nativa: 18,7489 - Área de Reserva Legal: 9,3237. EMOL.: R\$138,25 - Sub-Total: R\$138,25 - Lei 6370/12 - R\$2,76 - Lei 3.217/99 - R\$27,65; Lei 4.664/05 - R\$6,91; LC 111/06 - R\$6,91 - Lei 6281/12 - R\$5,53 - Selo: R\$2,48. SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EELS 24977 QFJ. Dou Fé. Duas Barras/RJ, 21 de março de 2023. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia - Matr.94/22739.			
R-02-Matr.1.462. 21.03.2023. Protocolo nº.2.147 de 21.03.2023. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Procede-se ao presente registro, nos termos do art. 167, I, 35, da Lei 6.015/73, para constar que, pelo Termo de Cédula de Crédito Bancário - Crédito Rural - Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, nº1049216 celebrado em 16 de março de 2023, o proprietário/fiduciante SEBASTIÃO FERNANDO WERMELINGER LOMBA, já qualificado na matrícula supra, alienou fiduciariamente, de acordo com a Lei Federal nº 9.514/97, a propriedade resolúvel do imóvel constante desta matrícula e as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza, pelo valor de R\$509.000,00 (quinhentos e nove mil reais), ao credor/fiduciário COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.358.914/0001-17, com sede na RUA 25 DE MARÇO - 29 - CENTRO - Cachoeiro de Itapemirim - ESPÍRITO SANTO - ES - CEP: 29300100, com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente da operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Física CPF nº 503.155.797-49, vencível em 18/03/2024, no valor total de R\$306.000,00 (trezentos e seis mil reais), emitida em 16/03/2023 pelo devedor principal/creditado SEBASTIÃO FERNANDO WERMELINGER LOMBA, inscrito no CPF sob o nº 503.155.797-49, residente e domiciliado na Rua Ercy Guimarães de Souza, nº85, Jardim Califórnia, Nova Friburgo-RJ, bem como do cumprimento de todas as obrigações legais e cedulares, nos termos seguintes: VALOR TOTAL DO CONTRATO: R\$306.000,00; VALOR LIBERADO AO CLIENTE: R\$306.000,00; CETCR: 15,74 % a.a.; TAXA EFETIVA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: 1,2153 % a.m / 15,6000 % a.a.; JUROS DE MORA: 1,00 % a.a.; Nº DE PARCELAS DE PAGAMENTO DO CREDITO: 7; PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO CREDITO: ANUAL; DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 18/03/2024; DATA DE VENCIMENTO DA OPERAÇÃO: 18/03/2030; VALOR TOTAL DAS GARANTIAS FIDUCIÁRIAS: R\$306.000,00, sendo atribuído ao imóvel objeto deste registro, para os fins do inc. VI do art. 24 da Lei 9.514/97, o valor de R\$509.000,00 (quinhentos e nove mil reais), atualizável nos termos do Contrato. Obrigam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes do Termo e da respectiva CCB, dos quais uma via fica arquivada nesta Serventia. EMOL. R\$2.232,62 - Guias: R\$107,35; Sub-Total: R\$2.215,27 - Lei 6370/12 - R\$44,65 - Lei 3.217/99 - R\$446,52; Lei 4.664/05 - R\$111,63; LC 111/06 - R\$111,63 - Lei 6281/12 - R\$89,30 - Distribuição: R\$38,39 - Selo: R\$2,48. SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EELS 24978 QER. Dou Fé. Duas Barras/RJ, 21 de março de 2023. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia, Mat.94/22739.			

CONTINUA NA FICHA 02

Duas Barras Ofício Unico-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Erika Braga Souza

Tabeliã e Registradora

RUA DR. MODESTO DE MELLO, 51, Centro, Duas Barras / RJ

E-mail: cartoriouasbarras@yahoo.com.br

Telefone: (22)2534-1522

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1462 / CNM: 154591.2.0001462-71 / Recibo: 12308 / Data da Certidão: 20/07/2026.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

1.462

CONTINUAÇÃO

FICHA

02

CNM: 154591.2.0001462-71

OFÍCIO ÚNICO DE DUAS BARRAS**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS****DUAS BARRAS - RJ**

Tabeliã e Registradora: Dra. Maria Erika Braga Souza

Rua Dr. Modesto de Mello, 51 - Centro - CEP 28.650-000

Tel./fax: (22) 2534-1522 - e-mail: cartoriouasbarras@yahoo.com.br

Av-03-Matr.1.462. 21.03.2023. Protocolo nº.2.147 de 21.03.2023. **CERTIDÕES.** Procede-se à presente averbação para constar que, por ocasião do registro efetuado sob o R-02 supra, foram apresentadas as certidões necessárias previstas na CNCGJ/RJ, que ficam arquivadas nesta Serventia. EMOL.: R\$138,25 - Sub-Total: R\$138,25 - Lei 6370/12 - R\$2,76 - Lei 3.217/99 - R\$27,65; Lei 4.664/05 - R\$6,91; LC 111/06 - R\$6,91 - Lei 6281/12 - R\$5,53 - Selo: R\$2,48. **SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EELS 24979 BTN.** Dou Fé. Duas Barras/RJ, 21 de março de 2023. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia - Matr.94/22739.

Av-04-Matr.1.462. Em: 18.08.2025. Protocolo nº.2593 de 26.05.2025. **CONSTITUIÇÃO EM MORA.** Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ/RJ n. 02/2017, para constar que em datas de 22, 23 e 24 de julho foram publicadas as intimações por edital no site www.registrodeimoveis.org.br, tendo suas edições/ano respectivamente 711706/2025, 711707/2025, 711708/2025, 711709/2025, 711710/2025, 711711/2025 dos devedores fiduciários **SEBASTIÃO FERNANDO WERMELINGER LOMBA e RITA IZABEL PACHECO DA SILVA**, prevista nos §§ 1º e 3º do art. 26 da Lei Federal n. 9.514/97, não tendo sido purgada a mora no prazo legal. EMOL.: R\$160,44 - Sub-Total: R\$160,44 - Lei 6370/12 - R\$3,20 - Lei 3.217/99 - R\$32,08; Lei 4.664/05 - R\$8,02; LC 111/06 - R\$8,02 - Lei 6281/12 - R\$9,62 - Selo: R\$2,87. **SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EEZK 67175 TMT.** Dou Fé. Duas Barras/RJ, 18 de agosto de 2025. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia, Matr.94/22739.

Av-05-Matr.1.462. Em: 30.09.2025. Protocolo nº 2656 de 25.09.2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** A requerimento da credora fiduciária datado de 18 de setembro de 2025, firmado pelo gerente SEBASTIÃO CARLOS SOARES DA SILVA, acompanhado de comprovante de constituição em mora dos devedores fiduciários **RITA IZABEL PACHECO DA SILVA e SEBASTIÃO FERNANDO WERMELINGER LOMBA**, acima qualificados, da guia de recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI) DAM nº 60/2025, processo PMDB nº 002004/2025, no valor de R\$10.580,00, mais taxa de expediente de R\$9,62, quitada junto ao Banco do Brasil em 16/09/2025, a favor da Fazenda Pública do Município de Duas Barras-RJ, procede-se à presente averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, com relação à alienação fiduciária em garantia constituída pelo contrato nº.1049216-0, celebrado em 16 de março de 2023, e registrada sob o R-02 desta matrícula, sem que houvesse purgação da mora pelo devedor fiduciante no prazo legal, conforme certificado pela Av-04 acima, bem como recolhido o imposto sobre transmissão de bem imóvel, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula a favor da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 03.358.914/0001-17, com sede na RUA 25 DE MARÇO - 29 - CENTRO - Cachoeiro de Itapemirim - ESPÍRITO SANTO - ES - CEP: 29300100, na forma do § 7º do art. 26 da citada Lei, pelo valor declarado de R\$509.000,00 (quinhentos e nove mil reais) - Avaliação Fiscal: R\$529.000,00 (quinhentos e vinte e nove mil reais), cabendo

Duas Barras Ofício Unico-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Erika Braga Souza

Tabeliã e Registradora

RUA DR. MODESTO DE MELLO, 51, Centro, Duas Barras / RJ

E-mail: cartoriioduasbarras@yahoo.com.br

Telefone: (22)2534-1522

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1462 / CNM: 154591.2.0001462-71 / Recibo: 12308 / Data da Certidão: 20/07/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 154591.2.0001462-71
1.462	02	OFÍCIO ÚNICO DE DUAS BARRAS SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DUAS BARRAS - RJ Tabeliã e Registradora: Dra. Maria Erika Braga Souza Rua Dr. Modesto de Mello, 51 - Centro - CEP 28.650-000 Tel./fax: (22) 2534-1522 - e-mail: cartoriioduasbarras@yahoo.com.br
VERSO		

ao fiduciário/adquirente promover o(s) público(s) leilão(ões) previsto(s) no art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Realizadas, nesta data, consultas sobre indisponibilidade de bens em nome dos transmitentes na CNIB sob os nºs. ds3zzh72cj e 6g6kiw62y7 e no BIB da CGJ/RJ sob os nºs. 08247.25.09.30.00.187 e 08247.25.09.30.44.193, todas com resultado negativo. EMOL.: R\$910,05 - Sub-Total: R\$910,05 - Lei 6370/12 - R\$18,20 - Lei 3.217/99 - R\$182,01; Lei 4.664/05 - R\$45,50; LC 111/06 - R\$45,50 - Lei 6281/12 - R\$54,60 - Selo: R\$2,87. SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFAA 65650 KGD. Dou Fé. Duas Barras/RJ, 30 de setembro de 2025. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia, Matr.94/22739.

Av-06-Matr.1.462. Em: 11.12.2025. Protocolo nº.2707 de 28.11.2025. **LEILÕES NEGATIVOS.** À vista de declaração expressa da credora COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS, inscrita no CNPJ nº03.358.914/0001-17, representada pelo Eliomar Silva Torres, economiário, inscrito no CPF sob o nº574.683.117-49 e Eberton Decothe Thompson, diretor operacional, inscrito no CPF sob o nº094.755.297-99, relativa ao contrato nº.1049216 constante do R-02 desta matrícula, procede-se à presente averbação, de acordo com o art. 1.492 do CN-CGJ/RJ, para constar o resultado negativo das praças avisadas através do Edital de Primeiro e Segundo Leilões Públicos e Notificação na modalidade ELETRÔNICA (ONLINE) no site www.colodeteleiloes.com.br, por intermédio de Mauro Colodete, leiloeiro público oficial, inscrito no CPF sob o nº751.592.367-91, matrícula JUCEES 051/2006, tendo o primeiro leilão ocorrido em 12/11/2025, pelo valor de R\$529.000,00 e o segundo leilão ocorrido em 13/11/2025, pelo valor de R\$350.597,27, conforme o §2º do art. 27 da Lei 9.514/97, sem que aparecessem arrematantes. O fiduciário ficará investido na livre disponibilidade do imóvel nos termos do art. 27, § 5º, da Lei Federal n. 9.514/97. EMOL.: R\$160,44 - Sub-Total: R\$160,44 - Lei 6370/12 - R\$3,20 - Lei 3.217/99 - R\$32,08; Lei 4.664/05 - R\$8,02; LC 111/06 - R\$8,02 - Lei 6281/12 - R\$9,62 - Selo: R\$2,87. SELO ELETRÔNICO NÚMERO: EFAZ 13957 XXT. Dou Fé. Duas Barras/RJ, 11 de dezembro de 2025. NATANY PERPÉTUO DE MATTOS, Escrevente desta Serventia, Matr.94/22739.