

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL- RJ
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico que a presente cópia e reprodução autentica da Matrícula 957 Livro 02 Geral, 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 caiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, inclusive títulos prenotados até o dia anterior.***

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\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCO 33275 IPP
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL

Maria Aparecida A. de Melo Miranda
Oficial Registradora e Tabeliã

Avenida Amaral Peixoto, 305 - Sala 101 / 102 - Centro - Areal - RJ
Telefone: (24) 2257-3277 - Email: cartoriodeareal@uol.com.br - CEP 25845-000

092262.2.0000957-13

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

957

FICHA

01

DATA: 11 de agosto de 2015

IMÓVEL: Área privativa nº 13, na Rua B do Condomínio Vista da Serra, situado na Estrada Mundo Novo, que liga à BR 040, Km 34, neste Município de Areal, Estado do Rio de Janeiro, com a superfície 9.300,00m², correspondente à fração ideal de 0,02915, com as seguintes medidas e confrontações: 166,85m, em 8 segmentos de 15,38m, 23,35m, 33,17m, 20,52m, 17,81m, 16,54m, 23,56m e 16,52m, de frente para a Rua B; 66,93m, voltada para a Área Privativa nº14; 161,17m, em 3 segmentos de 57,40m, 30,96m e 72,81m, voltada para a calha de drenagem do condomínio e 41,60m, voltada para a Área Privativa nº 12. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 5073-2. **PROPRIETÁRIA:** **NOOSFERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica com sede na Rodovia BR 040, Km 38, Rancho Itaúna, Areal - RJ, CNPJ/MF nº 04.405.900/0001-70, conforme 2ª Alteração Contratual de 05/04/2004, registrada na JUCERJA nº 33.2.0757086-5, em 02/09/2005; que adquiriu o referido imóvel desta matrícula em porção maior de MARIA BEATRIZ VEIGA SOARES DE CARVALHO, brasileira, representante comercial, solteira, maior, C.I. IFP/RJ nº 4264973, CPF/MF nº 813.072.257-72, residente na Fazenda Pedras Negras, Areal - RJ, nos termos da Escritura de Compra e Venda, Quitação e Unificação de Áreas, lavrada nas Notas do 2º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ, no Livro nº 168, às fls. 030/034, em 10/08/2001, Ato nº 010. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 232 do Registro de Imóveis deste OUMA, Livro nº 2 - Registro Geral, de 08/01/2008, onde consta em R-1/232, em 08/01/2008, o registro da Instituição do "Condomínio Vista da Serra", com 42 áreas, demais Áreas Comuns, Áreas de Preservação (Área 1 com 35.145,95m²; Área 2 com 573,06m²; e, Área 3 com 114.521,41m²), Área de Lazer (com 7.063,16m²) e Arruamentos (com 30.941,30m²). O referido é verdade e dou fé. Areal, 11 de agosto de 2015. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

AV-01/957 SERVIDÃO: Em atenção ao artigo nº 230 da Lei 6015/1973, procede-se à presente averbação, para fazer constar a averbação, em AV-012 da matrícula nº 232, deste Registro de Imóveis do Ofício Único do Município de Areal - RJ, de **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, instituída através de Escritura Particular de Instituição de Cessão de Servidão de Passagem, lavrada em 15/06/2010, em continuação ao traçado de outra anteriormente constituída em AV-04, da matrícula 2.768, Livro 2-J, do 2º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ, em função do desmembramento da área da matrícula 2.768 em 04 áreas distintas, designadas Gleba B-C, Gleba B-F, Gleba B-M e Gleba B-Remanescente, e então descritas nas matrículas 3.455 a 3.458 do 2º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ, no imóvel de matrícula nº 108, Livro 2, deste OUMA, o qual consiste GLEBA B-M, situada na BR 040 Km 36, neste Município de Areal, Estado do Rio de Janeiro, com a superfície de 128.050,00m², em favor do imóvel objeto da matrícula 232, onde se encontra implantado o CONDOMÍNIO VISTA DA SERRA, sendo os imóveis vizinhos. A servidão assim se descreve: pela frente, confronta com a BR 040, por uma linha reta que mede 8,45m, 12°15'NO (por uma extensão de apenas 8,38m, quando passa a medir 06m), pelo lado direito confronta com a GLEBA B-Remanescente, (servidão de passagem já instituída) através de 25 segmentos — 8,38m, 78°30'NE, 58,56m, 78°30'NE, 63,83m, 89°15'NE, 32,09m, 70°15'SE, 53,30m, 52°30'SE, 21,12m, 74°30'SE, 21,14m, 74°30'SE, 52,26m, 66°15'SE, 10,97m, 79°15'NE, 32,47m, 59°15'NE, 50,84m, 80°15'NE, 16,50m, 56°NE, 31,97m, 42°NE, 32,10m, 50°NE, 25,47m, 53°NE, 20,88m, 54°NE, 19,38m, 60°NE, 55,43m, 58°NE, 22,05m, 55°30'NE, 32,15m, 51°15'NE, 20,98m, 46°NE, 30,29m, 38°NE, 15,07m, 24°30'NE, 16,38m, 08°30'NE, 40,18m, 07°NE, com a GLEBA B-M, através (CONTINUA NO VERSO DESTA FICHA Nº 01)

Ofício único do Município de Areal-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Aparecida Alves de Melo Miranda

Registradora

PRAÇA PRESIDENTE CASTELO BRANCO - 52 - TRAVESSIA MALL - LJ 07 E 08, Centro, Areal / RJ

E-mail: cartoriodeareal@gmail.com

Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

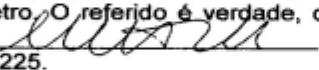
092262.2.0000957-13

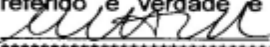
MATRÍCULA

957

FICHA

01 verso

de 10 segmentos de 12,04m, 35°10'NE, 28,91m, 64°03'NE, 13,87m, 73°03'NE, 33,84m, 88°35'SE, 20,66m, 88°40'NE, 21,59m, 63°15'SE, 26,83m, 78°03'SE, 16,10m, 60°38'SE, 22,75m, 46°15'SE, 9,10m, 89°12'SE, pelos fundos confronta, também com a área comum do CONDOMÍNIO VISTA DA SERRA, por uma linha reta que mede 06m; e, pelo lado esquerdo confronta ainda com a GLEBA B-M através de 16 segmentos de 39,24m, 38°NE, 20,07m, 16°NE, 17,76m, 02°30'NE, 31,46m, 07°NO, 8,22m, 39°30'NE, 28,74m, 75°07'NE, 12,89m, 75°03'NE, 7,87m, 84°10'NE, 24,68m, 89°53'SE, 24,68m, 86°12'NE, 23,89m, 65°03'SE, 26,62m, 71°03'SE, 14,46m, 61°65'SE, 19,64m, 48°51'SE, 9,98m, 69°31'SE, 7,75m, 88°50'SE, com a GLEBA B-C (servidão de passagem já instituída) através de 05 (cinco) segmentos, 14,92m, -50°NE, 36,62m, 54°NE, 84,03m, 60°NE, 33,87m, 55°30'NE, 35,42m, 46°NE; com a GLEBA B-F, através de 09 (nove) segmentos, 28,65m, 74°30'SE, 40,93m, 66°15'SE, 14,28m, 73°15'SE, 12,56m, 79°15'NE, 32,38m, 59°15'NE, 40,93m, 66°15'SE, 14,28m, 73°15'SE, 12,56m, 79°15'NE, 32,38m, 59°15'NE, 45,07m, 80°15'NE, 10,28m, 69°NE, 17,62m, 56°NE, 52,28m, 42°NE; voltando a confrontar com a GLEBA B-Remanescente, através de 06 (seis) segmentos, 68,71m, 78°30'NE, 62,06m, 89°15'NE, 29,91m, 70°15'SE, 44,02m, 52°30'SE, 09,90m - 59°15'SE, 14,24m, 74°30'SE; fechando assim o perímetro. O referido é verdade, dou fé. Areal, 11 de agosto de 2015. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

AV-02/957 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Pelo requerimento acompanhado da competente certidão prenotada em 23/07/2015, sob o nº 2518, Livro 1-M, às fls.162, procede-se à averbação de Convenção e Discriminação do Condomínio Vista da Serra, do qual o imóvel descrito nesta matrícula faz parte, nos termos da Escritura Particular de Instituição, Convenção e Discriminação de Condomínio, lavrada em 13/11/2007, e inscrita no Livro nº 3-Auxiliar deste Registro de Imóveis, sob o nº 005, em 10/12/2007. (Emolumentos: R\$80,60 – tab. 5.3 nº 1 e 5.4 nº 1e 2; R\$8,53 – tab. 1 nº4; R\$1,44 – tab. 1 nº1; acrescidos dos seguintes repasses: R\$18,11 - 20% ao FETJ – Lei nº 3.217/1999; R\$4,52 – 5% ao FUNPERJ – Lei 4664/2005; R\$4,52 – 5% ao FUNPERJ – Lei Complementar 111/2006; R\$3,62 - 4% FUNARPEN; R\$1,61 - 2% IEI R\$11,49 – à Mútua/Acoterj – Lei 3761/2002; R\$1,61 - 2% - Lei 6370/2012; totalizando R\$135,19) O referido é verdade e dou fé. Areal, 11 de agosto de 2015. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-03/957 PERMUTA: Face requerimento acompanhado de Escritura Pública de Permuta, lavrada em 28/05/2012, nas Notas do RCPN do 2º Distrito de Petrópolis - RJ, Livro nº 093, às fls. 60/63, ato nº 028, prenotada em 03/07/2011, sob o nº 2486 no Livro 1-M, às fls.169, procede-se ao registro da permuta do imóvel objeto desta matrícula e outros de titularidade do 1º permutante, sendo elas áreas: nº 9, nº 10, nº 11, nº 14, nº 16, nº 20, nº 21, nº 22, nº 28, nº 29, nº 30 do mesmo condomínio, cujo valor atribuído a cada área é de R\$30.625,00, sendo o valor total de R\$367.500,00, pelo seguinte imóvel: Uma área de terras remanescente, do Lote 14, da Fazenda Boqueirão, situado em Vargem Grande, no 3º Distrito de Teresópolis - RJ, com a superfície de 1.362.000,00m², caracterizada na matrícula nº 20.003, Livro 2-BT do Registro de Imóveis anexo ao Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóvel - RJ, cujo valor atribuído é de R\$367.500,00 de titularidade da 2ª Permutante. 1ª PERMUTANTE TRANSMITENTE: NOOSFERA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, representada por seus sócios MAURO VEIGA SOARES DE CARVALHO, brasileiro, casado, C.I. OAB/RJ nº 116.979, CPF/MF nº (CONTINUA NA FICHA Nº 02)

Selo de Fiscalização Eletrônica
EALZY 09/06/2015
<https://www3.tribuna.sp.gov.br/assessoria>

Ofício único do Município de Areal-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Aparecida Alves de Melo Miranda

Registradora

PRAÇA PRESIDENTE CASTELO BRANCO - 52 - TRAVESSIA MALL - LJ 07 E 08, Centro, Areal / RJ

E-mail: cartoriodeareal@gmail.com

Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL

Maria Aparecida A. de Melo Miranda

Oficial Registradora e Tabeliã

Avenida Amaral Peixoto, 305 - Sala 101 / 102 - Centro - Areal - RJ

Telefone: (24) 2257-3277 - Email: cartoriodeareal@uol.com.br - CEP 25845-000

092262.2.0000957-13

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

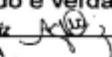
957

FICHA

02

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 DA MATRÍCULA Nº 957)

664.186.237-20, residente e domiciliado no Rancho Itaúna, BR 040 - Km 38, Areal - RJ, e, TODD MICHAEL JACKSON, norte americano, casado, empresário, C.I. passaporte nº 159417457, CPF/MF nº 058.735.007-54, residente e domiciliado a Rua Daisy Lane, 2595, Fallbrook, San Diego, Califórnia, Estados Unidos da América. 2ª PERMUTANTE ADQUIRENTE: FLORENTINO RODRIGUES DE ALMEIDA, brasileiro, empresário, C.I. IFP/RJ nº 81.215.358-3 expedida em 20/10/1981, CPF/MF nº 280.305.087-00, e sua esposa, CELEIDA RODRIGUES DE ALMEIDA, brasileira, do lar, C.I. IFP/RJ nº 02.973.923-2 expedida em 09/02/1992, CPF/MF nº 760.340.387-15, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Estrada das Arcas, nº 661, Itaipava, Petrópolis - RJ. Certifico que foi recolhido o Imposto de Transmissão (ITBI) desta área nº 13, através da guia nº 107/2014, no valor de R\$2.563,26, mais taxa de expediente no valor de R\$9,00 junto à PMA, sobre a base de cálculo de R\$128.163,00, paga em 30/04/2014. (Emolumentos: R\$1236,13 - tab. 5.1 - nº 1; R\$19,78 - tab. 1, nº 5; R\$1,44 - tab. 1, nº 1; Repasses: R\$251,47 - 20% devido ao FETJ - Lei nº 3.217/1999; R\$62,86 - 5% devido ao FUNPERJ - Lei nº 4664/2005; R\$62,86 - 5% devido ao FUNPERJ - Lei Complementar nº 111/2006; R\$50,29 - 4% devido ao FUNARPEN; R\$24,72 - 2% Lei 6370/12; R\$12,24 - devido a Mútua dos Magistrados e Acoterj; R\$23,27 - Distribuidor da Comarca. Consultas: nº 0341815071702450, nº 0341815071721843 e nº 0341815071703094; Total: R\$1.745,06). O referido é verdade e dou fé. Areal, 11 de agosto de 2015. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-04/957 COMPRA E VENDA: Face requerimento acompanhado da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, lavrada em 23/01/2017, Livro nº 128, às fls. 12/14, ato 06, nas Notas do RCPN do 2º Distrito de Petrópolis - RJ, prenotada em 05/12/2017 sob o nº 3178, no Livro 1-Q, às fls. 19, procede-se ao registro da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$30.625,00. OUTORGANTES VENDEDORES: FLORENTINO RODRIGUES DE ALMEIDA, e sua esposa CELEIDA RODRIGUES DE ALMEIDA, ambos acima qualificados. OUTORGADO COMPRADOR: SAGIAS MIGUEL ELIAS, brasileiro, solteiro, comerciante, CNH DETRAN/RJ nº 00147996206, expedida em 16/04/2012, CPF/MF nº 737.374.967-49, residente e domiciliado na Rua Professor Moreira, nº 695, Vila Isabel, Três Rios - RJ. Foi exibida a guia do Imposto de Transmissão (ITBI), nº 0077/2017 no valor de R\$3.300,00, mais taxa de expediente de R\$11,35 junto à PMA, sobre a base de cálculo de R\$165.000,00, paga em 28/11/2017. (Emolumentos: R\$1458,55 - tabela 5, nº 1; R\$46,64 - tabela 1, nº 9; R\$ 2,52 - tabela 1, nº 1; R\$ 10,06 - tabela 1, nº 4; R\$303,55 - 20% devidos ao FETJ - Lei nº 3.217/1999; R\$75,88 - 5% devidos ao FUNPERJ - Lei 4664/2005; R\$75,88 - 5% devidos ao FUNPERJ - Lei Complementar 111/2006; R\$75,88 - 5% devidos a PMA; R\$29,17 - 2% Lei 6370/12; R\$60,71 - 4% devidos a FUNARPEN; R\$14,44 - à Mútua/Acoterj - Lei 3761/2002; R\$27,41 ao Distribuidor da Comarca, mais, R\$41,52, devidos à Corregedoria-Geral de Justiça - CNGJ. Consulta nº 0341817121249619 e 0341817121202765. Total: R\$2.222,21). O referido é verdade e dou fé. Areal, 27 de dezembro de 2017. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-05/957 COMPRA E VENDA: Face requerimento acompanhado da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, lavrada em 27/10/2017, Livro nº 134, às fls. 58/59, ato 26, nas Notas do RCPN do 2º Distrito de Petrópolis - RJ, prenotada em 05/12/2017 sob o nº (CONTINUA NO VERSO DESTA FICHA Nº 02)

Selo de Fiscalização Eletrônica
E-SELO 000119 LRS
<https://www3.trf4.jus.br/sistema/eletronico>

Selo de Fiscalização Eletrônica
E-SELO 75112 RXQ
<https://www3.trf4.jus.br/sistema/eletronico>
OFÍCIO ÚNICO DO
MUNICÍPIO DE AREAL

Ofício único do Município de Areal-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Aparecida Alves de Melo Miranda

Registradora

PRAÇA PRESIDENTE CASTELO BRANCO - 52 - TRAVESSIA MALL - LJ 07 E 08, Centro, Areal / RJ

E-mail: cartoriodeareal@gmail.com

Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

MATRÍCULA	FICHA
957 -	02 verso

092262.2.0000957-13

3179, no Livro 1-Q, às fls. 19, procede-se ao registro da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$30.625,00. OUTORGANTE VENDEDOR: SAGIAS MIGUEL ELIAS, acima qualificado. OUTORGADO COMPRADOR: HISIO DE OLIVEIRA PINTO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, CNH DETRAN/RJ nº 00033030319, expedida em 03/03/2015, CPF/MF nº 077.444.117-81, residente e domiciliado na Estrada Mundo Novo, s/n, Km 34, Areal - RJ. Foi exibida a guia do Imposto de Transmissão (ITBI), nº 0080/2017 no valor de R\$3.300,00, mais taxa de expediente de R\$11,35 junto à PMA, sobre a base de cálculo de R\$165.000,00, paga em 28/11/2017. (Emolumentos: R\$1458,55 - tabela 5, nº 1; R\$46,64 - tabela 1, nº 9; R\$ 2,52 - tabela 1, nº 1; R\$ 10,06 - tabela 1, nº 4; R\$303,55 - 20% devidos ao FETJ - Lei nº 3.217/1999; R\$75,88 - 5% devidos ao FUNPERJ - Lei 4664/2005; R\$75,88 - 5% devidos ao FUNPERJ - Lei Complementar 111/2006; R\$75,88 - 5% devidos a PMA; R\$29,17 - 2% Lei 6370/12; R\$60,71 - 4% devidos a FUNARPEN; R\$14,44 - à Mútua/Acoterj - Lei 3761/2002; R\$26,18 ao Distribuído da Comarca, mais, R\$20,76, devidos à Corregedoria-Geral de Justiça - CNCGJ. Consulta nº 0341817121236313. Total: R\$2.200,22). O referido é verdade e dou fé. Areal, 27 de dezembro de 2017. Oficial Registradora: Adriana Garcia Diniz, Substituta - OJMA Art. 2º, § 1º, I, Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-06/957 COMPRA E VENDA: Face requerimento acompanhado da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, lavrada em 29/09/2020, Livro nº 24, às fls. 67/68v, no RCPN e Notas do Distrito de São José das Três Ilhas, Belmiro Braga, Matias Barbosa - MG, prenotada em 03/12/2020 sob o nº 3874, no Livro 1-T, às fls. 230, procede-se ao registro da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$165.000,00. OUTORGANTE VENDEDOR: HISIO DE OLIVEIRA PINTO, acima qualificado. OUTORGADO COMPRADOR: TIAGO CANDIDO MEDEIROS, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, C.I. DETRAN/RJ nº 20.951.889-3, expedida em 27/08/2020, CPF/MF nº 153.315.727-82, residente e domiciliado na Estrada União Indústria, nº 1047, Areal - RJ. Foi efetuado o recolhimento do Imposto de Transmissão (ITBI), através da guia nº 0137/2020 no valor de R\$3.547,45, mais taxa de expediente de R\$12,51 junto à PMA, sobre a base de cálculo de R\$177.372,62, paga em 25/11/2020. (Emolumentos: R\$1.620,39 - tab. 5.1, nº 1; R\$51,76 - tab. 1, nº 5; R\$11,16 - tab. 1 - nº 4; R\$2,76 - tab. 1, nº 1; Repasses: R\$337,21 - 20%, Lei nº 3.217/1999; R\$84,30 - 5%, Lei nº 4664/2005; R\$84,30 - 5%, LC nº 111/2006; R\$84,30 - 5%, LC nº 116/2003; R\$67,44 - 4% Lei 13.228/2001; R\$32,40 - 2% Lei 6370/2012; R\$29,04 - Distribuidor da Comarca de Três Rios - RJ; mais R\$23,04, art. 243 §§3º e 4º da CNCGJ/RJ, consulta 03418.20.12.20.38.868. Total: R\$2.428,10). O referido é verdade e dou fé. Areal, 21 de dezembro de 2020. Oficial Registradora: Adriana Garcia Diniz, Substituta - OJMA Art. 2º, § 1º, I, Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-07/957 COMPRA E VENDA: Pelo requerimento acompanhado de Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças de 03/05/2021, Contrato nº 9060244, nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, prenotado sob o nº 4003, em 14/05/2021, no Livro 1-U, fls. 61, procede-se ao registro da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$250.000,00. OUTORGANTE VENDEDOR: TIAGO CANDIDO MEDEIROS acima qualificado. OUTORGADO COMPRADOR: MAICON FARIAS DA SILVA, brasileiro, solteiro, maior, empresário sócio, C.I. DETRAN/RJ nº 22.504.854-5, expedida em 27/08/2020, CPF/MF nº 139.266.577-90, residente e domiciliado na Estrada União Indústria, nº 32153, apt. 06, (CONTINUA NA FICHA Nº 03)

Ofício único do Município de Areal-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Aparecida Alves de Melo Miranda

Registradora

PRAÇA PRESIDENTE CASTELO BRANCO - 52 - TRAVESSIA MALL - LJ 07 E 08, Centro, Areal / RJ

E-mail: cartoriodeareal@gmail.com

Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL

Maria Aparecida A. de Melo Miranda

Oficial Registradora e Tabeliã

Avenida Amaral Peixoto, 305 - Salas 101 / 102 / 116 - Centro - Areal - RJ - CEP 25845-000

Telefone: (24) 2257-3277 - (24) 99263-0018

Email: cartoriodeareal@gmail.com

092262.2.0000957-13

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

957

FICHA

03

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02 DA MATRÍCULA Nº 957)

Posse, Petrópolis - RJ. Foi exibida a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão (ITBI) através da guia nº 0061/2021, no valor de R\$6.940.000, mais taxa de expediente no valor de R\$12,95 junto à PMA, sobre a base de cálculo de R\$347.000,00, paga em 12/05/2021. (Emolumentos: R\$1.817,44 - Tab. 5.1 - nº 1; R\$53,92 - tab. 1 - nº5; R\$11,63 - Tab. 1 - nº 4; R\$3,80 - tab. 1 - nº 1; Repasses: R\$377,35 - 20%, Lei 3.217/99; R\$94,33 - 5%, Lei 4.664/05; R\$94,33 - 5%, LC 111/06; R\$ 94,33 - 5%, LC 116/03; R\$75,47 - 4%, Lei 6.281/12; R\$36,34 - 2% Lei 6370/12; R\$30,28 - ao Distribuidor da Comarca; mais R\$24,01, devidos à Corregedoria-Geral de Justiça - CNGCJ. Consulta nº 03418.21.05.17.14.302. Total: R\$2.713,23). O referido é verdade e dou fé. Areal, 21 de maio de 2020. Oficial Registradora: Netosha F. da R. Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-08/957 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo requerimento acompanhado de Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças de 03/05/2021, Contrato nº 9060244, nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, prenotado sob o nº 4003, em 14/05/2021, no Livro 1-U, fls. 61, procede-se ao registro da constituição de propriedade fiduciária sobre o imóvel em tela com a transferência da sua propriedade resolúvel, nas seguintes condições: Valor de Avaliação R\$347.000,00; Valor da Compra e Venda: R\$250.000,00; Valor da Entrada: R\$80.000,00; Valor do Financiamento R\$170.000,00; Valor Líquido a Liberar: R\$170.000,00; Prazo Reembolso: 120 meses; Valor da taxa de avaliação, reavaliação e subst. Garantia: R\$3.100,00; Valor da primeira prestação R\$3.147,75; Taxa de juros nominal e efetiva: 10,0262%, 10,5000%; Cet - Custo efetivo total: 12,23%; Seguradora: Bradesco Auto Re Cia de Seguros; Seguro mensal morte/invalidez permanente: R\$26,02; Seguro mensal danos físicos imóvel: R\$0,00; Valor da taxa de adm. de contratos - cobrança mensal: R\$0,00; Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$3.173,77; Data para venc. da 1ª prestação: 05/06/2021; Sistema de Amortização: SAC; Razão de decréscimo mensal (RDM): R\$12,71; Valor Total Financiado (financiamento + despesas) R\$182.500,00; Valor total das despesas financiadas: R\$12.500,00; Inadimplemento: 1) Juros remuneratórios, mesmas taxas previstas; 2) Juros Moratório de 1% a.m.; 3) Multa de 2% incidente sobre o total devido; 4) Despesas de cobrança, inclusive honorários advocatícios de 10% sobre o valor do saldo devedor, e demais cláusulas do contrato. DEVEDOR FIDUCIANTE: MAICON FARIAS DA SILVA, acima qualificado. CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S.A., pessoa jurídica, CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco, São Paulo - SP, representada por CLEBER DE MELLO ZARATTINI, brasileiro, solteiro, maior, bancário, C.I. DTR/RJ nº 117245472, CPF/MF nº 129.562.987-98, e WILLIAM CAVALCANTE FREITAS, brasileiro, casado, bancário, C.I. DETRAN/RJ 29831657, CPF/MF nº 126.681.057-90, com endereço comercial na Av. Amaral Peixoto, nº 630, Lote 20, Areal - RJ, conforme Procuração lavrada às fls. 259, do Livro 1176, em 06/01/2021, no 1º Tabelionato de Notas de Osasco - SP, e Substabelecimento Parcial de Procuração lavrado às folhas 167, do Livro 922, em 01/02/2021, no 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Santana de Parnaíba - SP. (Emolumentos: R\$1.688,89 - Tab. 5.1 - nº 1; R\$53,92 - tab. 1 - nº5; Repasses: R\$351,64 - 20%, Lei 3.217/99; R\$87,91 - 5%, Lei 4.664/05; R\$ 87,91 - 5%, LC 111/06; R\$ 87,91 - 5%, LC 116/03; R\$70,32 - 4%, Lei 6.281/12; R\$33,77 - 2% Lei 6370/12; R\$30,28 - ao Distribuidor da Comarca; Total: R\$2.531,99.) O referido é verdade e dou fé. Areal, 21 de maio de 2021. Oficial Registradora: Netosha F. da R. Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

Ofício único do Município de Areal-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Maria Aparecida Alves de Melo Miranda

Registradora

PRAÇA PRESIDENTE CASTELO BRANCO - 52 - TRAVESSIA MALL - LJ 07 E 08, Centro, Areal / RJ

E-mail: cartoriodeareal@gmail.com

Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

092262.2.0000957-13

MATRÍCULA	FICHA
957	03 VERSO

AV-09/957 INTIMAÇÃO: Face requerimento acompanhado de Ofício nº 555750/2025 de 06/01/2025, emitido por Kawasaki Sociedade de Advogados, prenotado no Livro 1-X, às fls. 258, sob o nº 5305, em 08/01/2025, em atenção ao artigo nº 26, §3º, da Lei 9.514/97, procede-se à presente averbação, para fazer constar que a intimação em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S.A., acima qualificada, sendo intimado o DEVEDOR FIDUCIANTE: MAICON FARIAS DA SILVA, acima qualificado, não obteve êxito, dando resultado **NEGATIVO**, após diligência realizada por este Ofício Único de Areal, Registro de Títulos e Documentos, nos dias 24/01/2025 às 15h39mins, 27/01/2025 às 15h30mins e 30/01/2025, às 15h. (EMOLUMENTOS: R\$151,58 – tab. 5.3, nº 1 e 5.4 nº1 e 2; REPASSES: R\$30,31 - 20%, Lei nº 3.217/1999; R\$7,57 – 5%, Lei 4664/2005; R\$7,557 – 5%, LC 111/2006; R\$7,57 – 5% LC 116/2003; R\$3,03 – 2%, Lei nº 6370/2012; R\$9,09 – 6% Lei nº 6.281/2012; R\$2,71 – Selo. Total: R\$219,43.). O referido é verdade e dou fé. Areal, 24 de fevereiro de 2025. Oficial Registradora: Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225. Selo Eletrônico nº EEVY 64171 DTJ.

Notasina F. da Rocha
Substabelecedora
Matr. 9470208

AV-10/957 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Face requerimento acompanhado de Solicitação de Averbação e Consolidação de Propriedade de 16/06/2025, prenotado no Livro 1-Y, às fls. 090, sob o nº 5472, em 17/06/2025, em atenção ao artigo nº 26, e parágrafos, da Lei 9.514/97, procede-se à presente averbação, a fim de consolidar propriedade do imóvel em nome do então credor fiduciário, decorrido o prazo legal sem purgação do débito. CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S.A., pessoa jurídica, acima qualificada, neste ato representada por DANIEL LESSA MARINHO, brasileiro, casado, advogado, CPF/MF nº 281.505.558-97, com endereço comercial na Rua Doutor Thirso Martins, nº 100, sala 714, Vila Mariana, São Paulo – SP, conforme Procuração lavrada às fls. 333, do Livro 1373, em 11/10/2017, no 2º Tabelionato de Notas de Osasco – SP, e Substabelecimento Parcial de Procuração lavrado às folhas 215, do Livro 4201, em 03/04/2024, no 6º Tabelião de Notas de São Paulo – SP. Foi apresentada a Guia do Imposto de Transmissão (ITBI), nº 2232699, no valor de R\$6.915,17, sobre a base de cálculo de R\$345.000,00, paga em 12/06/2025, junto à PMA. (EMOLUMENTOS: R\$799,62 – Tab. 5.1 – nº 1; REPASSES: R\$159,92 - 20%, Lei nº 3.217/99, R\$39,98 – 5%, Lei nº 4664/2005; R\$39,98 – 5%, LC nº 111/2006; R\$39,98 – 5%, LC nº 116/2003; R\$47,97 – 6%, Lei nº 6.281/2012; R\$15,99 – 2%, Lei nº 6.370/2012; R\$2,87 – Selo. Total: R\$1.146,31). O referido é verdade e dou fé. Areal, 07 de julho de 2025. Oficial Registradora: Notasina F. da Rocha, matrícula nº 90.225. Selo Eletrônico nº EEVY 64703 OEZ.

Notasina F. da Rocha
Substabelecedora
Matr. 9470208

AV-11/957 LEILÃO: Face requerimento acompanhado de solicitação de averbação de leilões negativos de 02/09/2025, prenotado em 03/09/2025 no Livro 1-Y, às fls. 156, sob o nº 5572, em atenção a Lei 9.514/97 c/c art. 1.491 do CNCGJ/RJ, procede-se à presente averbação, para fazer constar a negativa dos leilões realizados em: Primeiro Leilão em 25/08/2025 às 10h00; e, Segundo Leilão em 28/08/2025 às 10h00, ambos com resultado **negativo**, conforme Auto de Primeiro e Segundo Público Leilões Extrajudiciais Negativos, assinado por Sergio Villa Nova de Freitas, Leiloeiro Oficial, Matric. JUCESP nº 316. CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO BRADESCO S.A., acima qualificada, representada por RODRIGO JACOBETTI GUIMARÃES, brasileiro, solteiro, maior, assistente jurídico, CPF/MF nº 255.833.908-75, com endereço comercial na Praça da Liberdade, nº 130, 15º andar, Liberdade, São Paulo – SP, conforme procuração lavrada em 15/05/2024, no Livro 1481, às fls.179/182 no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco – SP; e, (CONTINUA NA FICHA Nº 04 DA MATRÍCULA Nº 957)

Ofício único do Município de Areal-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Maria Aparecida Alves de Melo Miranda
Registradora
PRAÇA PRESIDENTE CASTELO BRANCO - 52 - TRAVESSIA MALL - LJ 07 E 08, Centro, Areal / RJ
E-mail: cartoriodeareal@gmail.com
Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 957 / CNM: 092262.2.0000957-13 / Recibo: 1881 / Data da Certidão: 18/06/2026.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL

Maria Aparecida A. de Melo Miranda
Oficial Registradora e Tabelião

Praça Presidente Castelo Branco, 52 - Lojas 07 e 08 - Centro, Areal - RJ

Telefone: ☎ (24) 2257-3277

Email: cartoriodeareal@gmail.com

092262.2.0000957-13

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
= 957

FICHA
04

substabelecimento lavrado em 07/08/2025, no Livro 488, às fls. 205/206, nas Notas do RCPN do Distrito Jardim Belval, Comarca de Barueri - SP. (EMOLUMENTOS: R\$160,44 - tab. 5.3, nº 1 e 5.4 nº1 e 2; REPASSES: R\$32,08 - 20%, Lei nº 3.217/1999; R\$8,02 - 5%, Lei 4664/2005; R\$8,02 - 5%, LC 111/2006; R\$8,02 - 5% LC 116/2003; R\$3,20 - 2%, Lei nº 6370/2012; R\$9,62 - 6% Lei nº 6.281/2012; R\$2,87 - Selo. Total: R\$232,27.) O referido é verdade e dou fé. Areal, 19 de setembro de 2025. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225. Selo Eletrônico nº EE-V 51205 XXE.

AV-12/957 QUITAÇÃO: Face requerimento acompanhado de Termo de Declaração de Leilões e Quitação da Dívida de 02/09/2025, prenotado em 09/09/2025 no Livro 1-Y, às fls. 156, sob o nº 5580, em atenção ao art. nº 26-A, da Lei 9.514/97, procede-se à presente averbação, para fazer constar que a dívida em R-8 acima é considerada extinta, com recíproca quitação, ficando a credora BANCO BRADESCO S.A investida da livre disponibilidade do imóvel. (EMOLUMENTOS: R\$734,83 - tab. 5.3; REPASSES: R\$146,96 - 20%, Lei nº 3.217/1999; R\$36,74 - 5%, Lei nº 4.664/2005; R\$36,74 - 5%, LC nº 111/2006; R\$36,74 - 5%, LC nº 116/2003; R\$14,69 - 2%, Lei nº 6.370/12; R\$44,08 - 6%, Lei nº 6.281/2012; Selo R\$2,87 TOTAL: R\$1.053,65) O referido é verdade e dou fé. Areal, 19 de setembro de 2025. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225. Selo Eletrônico nº EE-V 51206 KQI.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FKH5W-MAPCC-TS7BQ-6P5PQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria Aparecida Alves De Melo Miranda (CPF ***.538.907-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/FKH5W-MAPCC-TS7BQ-6P5PQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>