



Valide aqui
este documento

Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 868 / CNM: 090415.2.0000868-88 / Recibo: 2932 / Data da Certidão: 15/01/2025.

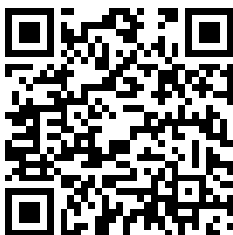
CERTIFICO e dou fé que a(s) presente(s) imagem(ns) é(são) reprodução(ões) autêntica(s) da **MATRÍCULA n.º 868** constante no(s) Livro(s) de **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS** n.º **2** cujo o último registro/averbação é o de n.º de ordem **12**. Havendo na mesma todos os eventuais ônus e registros de citação de ações reais e/ou pessoais reipersecutórias que possam constar contra o imóvel objeto desta. **VÁLIDA POR 30 (TRINTA) DIAS (artigo 1º, inciso IV do Decreto 93.240/86).**

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 102,61 x 1 = 102,61.

Emolumentos: R\$ 102,61 | Fetj: R\$ 20,52 | Fundperj: R\$ 5,13 | Funperj: R\$ 5,13 | Funarpen: R\$ 6,15 | Pmcmv: R\$ 2,05.

Iss: R\$ 5,23 | Selo: R\$ 2,71 | Total: R\$ 149,53.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEVE 99526 AVY

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JLCC-TMGM5-X6ME2-TTENV>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 868 / CNM: 090415.2.0000868-88 / Recibo: 2932 / Data da Certidão: 15/01/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 868	Livro 2-G	Data de Abertura 12/12/1979	CNM 090415.2.0000868-88
IMÓVEL: Parcela n.º 76 da Gleba Papucaia, do Núcleo Colonial de Papucaia, 2º distrito deste município, zona rural, com as seguintes características e confrontações: considerando-se como ponto inicial o marco 7-18,00m, situado à margem da Estrada Niterói - Friburgo, servindo de limite entre este lote e o de n.º 77, segue-se margeando a citada estrada por 09 sucessivos alinhamentos, cujos rumos e distâncias são de 22°40'NE, com 18,00m, até o marco 7; de 22°02'NE com 40,39m, até o marco 8; de 29°28'NE, com 21,72m até o marco 9; de 42°20'NE com 23,76 até o marco 10, de 59°38'NE, com 65,43m, até o marco 11; de 51°21'NE com 41,14m, até o marco 12; de 54°45'NE com 27,21m, até o marco 13; de 56°17'NE, 45,02m até o marco 14; de 28°52'NE com 20,00m até o marco 14+20,00m; deste marco com rumo 31°39'SE com a distância de 529,50m, encontra-se o marco D, confrontando neste alinhamento com o lote n.º 75; Do marco D, segue-se no rumo de 22°22'SO e com a distância de 352,00m, confrontando com o lote n.º 73 chega-se ao marco C; deste marco, que serve de divisa entre o lote 74 e 77, com o rumo de 31°39'NO e com a distância de 668,00m, confrontando com o lote n.º 77, chega-se ao ponto inicial do presente roteiro. Todos os rumos mencionados são verdadeiros e o perímetro descrito encerra uma área líquida de 174.167.0844m² ou sejam 17,4167ha. Município: Cachoeiras de Macacu. Imóvel cadastrado no INCRA, sob o n.º 520.012.005.835.2, exercício de 1987, com os seguintes elementos de identificação: área total 17,4; fração mínima de parcelamento: 3,0; módulo fiscal: 14,0; n.º de módulos fiscais: 1,24. PROPRIETÁRIO: INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA (INCRA) TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: Livro 3-C, fls 38, n.º 911			
R.01/868 - Data:12/12/1979 - O imóvel foi adquirido por ANTONIO PEREIRA FILHO, casado, CPF 060.378.017-20, por força do título definitivo de propriedade, n.º 5708, expedido pelo INCRA, em data de 05/09/1977, no valor de Cr\$ 78,55, já quitado. Cachoeiras de Macacu, 12 de dezembro de 1979. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.02/868 - Data:18/03/1987 - O imóvel foi adquirido por MARIA ANDRELLINA DE ALMEIDA, solteira, CPF 562.259.977-68, por força da escritura pública de compra e venda de 06/11/1986, lavrada no Cartório da Vila de Subaio, 3º distrito deste município (Livro 023, fls 037/039v), pelo valor de Cz\$ 400.000,00, pago à vista. Cachoeiras de Macacu, 18 de março de 1987. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.03/868 - Data:10/02/1988 - O imóvel foi adquirido por JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA FILHO, casado com Ana Maria Federici de Oliveira, CPF 047.847.587-04 por força da escritura pública de compra e venda de 10/02/1988, lavrada neste Cartório (Livro 080, fls 133/134, ato 066), pelo valor de Cz\$ 1.000.000,00, representados por uma única nota promissória, com vencimento para o dia 03 de maio do ano fluente em caráter pro solvendo. Cachoeiras de Macacu, 10 de fevereiro de 1988. O Oficial: Adilson Barbosa			
Av.04/868 - Data:05/05/1988 - Fica cancelada a cláusula pro solvendo a que se alude o registro n.º 03/868 de 10/02/1988 em virtude de apresentação da nota promissória que fica arquivada neste Cartório. Cachoeiras de Macacu, 05 de maio de 1988. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.05/868 - Data:19/05/1999 - O imóvel foi adquirido por CARLOS EDUARDO FEDERICI DE OLIVEIRA,			



Valide aqui
este documento

Cartório do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 868 / CNM: 090415.2.0000868-88 / Recibo: 2932 / Data da Certidão: 15/01/2025.

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 868	Livro 2-G	Data de Abertura 12/12/1979	CNM 090415.2.0000868-88
solteiro, CPF 784.125.957-34 e ANDREA FEDERICI DE OLIVEIRA BITTENCOURT, casada pelo regime de comunhão parcial de bens com Pedro Ângelo Pinheiro Bittencourt, CPF 777.433.777-68, por força da escritura pública de doação de 31/08/1992, lavrada no Cartório do 10º Ofício de Justiça de Niterói/RJ (Livro 412, fl 177, ato 095), com reserva de usufruto e outras cláusulas. Valor Cr\$ 9.000.000,00, valor da época. Cachoeiras de Macacu, 19 de maio de 1999. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.06/868 - Data:19/05/1999 - Sobre o imóvel objeto desta matrícula foi instituída em favor dos doadores, João Batista de Oliveira Filho e sua mulher Ana Maria Federici de Oliveira, as cláusulas de usufruto vitalício, conforme escritura de doação acima referida. Cachoeiras de Macacu, 19 de maio de 1988. O Oficial: Adilson Barbosa			
Av.07/868 - Data:19/05/1999 - Sobre o imóvel objeto da presente matrícula foram instituídas as cláusulas de incomunicabilidade e de impenhorabilidade, conforme escritura de doação acima referida. Cachoeiras de Macacu, 19 de maio de 1999. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.08/868 - Data:20/10/1999 - O imóvel foi adquirido por IVYS DE SOUZA FERNANDES, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Célia Regina Monna Fernandes, CPF 366.843.417-49, com a intervenção de João Batista de Oliveira Filho e S/M Ana Maria Federici de Oliveira, casados, CPF 047.847.587-04 por força da escritura pública de compra e venda de 20/10/1999, lavrada neste Cartório (Livro 106, fls 183/185, ato 086), pelo valor de R\$ 65.000,00, pago à vista. Cachoeiras de Macacu, 20 de outubro de 1999. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.09/868 - Data:09/01/2002 - O imóvel foi adquirido por DING PEIDI, chinesa, solteira, CPF 220.248.068-48 por força da escritura pública de compra e venda de 09/01/2002, lavrada neste Cartório (Livro 111, fls 125/126, ato 063), pelo valor de R\$ 65.000,00, pago à vista. Cachoeiras de Macacu, 09 de janeiro de 2002. O Oficial: Adilson Barbosa			
R.10/868. Data:08/09/2011. O imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido pela empresa REDE PAPUCAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n.º 13.206.002/0001-83, com sede na Av. 22 de maio 5451 - Parte, Centro, Itaboraí/RJ, por força da escritura pública de compra e venda lavrada no Cartório do 2º Ofício de Justiça de São Pedro da Aldeia/RJ, no Livro 201, fls 054/056, ato 029, em 11/03/2011, no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), sendo R\$ 30.000,00, já recebidos anteriormente, e o restante de R\$ 45.000,00, a ser pago através de 10 (dez) notas promissórias no valor de R\$ 4.500,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 03/04/2011, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, todas em caráter "PRO-SOLUTO". O Imposto de Transmissão Inter-Vivos (ITBI) foi pago à Prefeitura Municipal desta cidade em data de 28/06/2011, conforme guia n.º 261/2011, tendo pago de tributo a quantia de R\$ 2.500,00, sobre a avaliação de R\$ 125.000,00, recolhida ao Banco Itaú, autenticação mecânica n.º 0024. Cachoeiras de Macacu, 08 de setembro de 2011. O Oficial: Thiago Cavalcante Fraga			



Valide aqui
este documento

Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 868 / CNM: 090415.2.0000868-88 / Recibo: 2932 / Data da Certidão: 15/01/2025.

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 868	Livro 2-G	Data de Abertura 12/12/1979	CNM 090415.2.0000868-88
Ex Ofício: Face constante na escritura lavrada no livro 106, fls 183, ato 086 de 20/10/1999, consta que João Batista de oliveira Filho e sua mulher Ana maria federice de Oliveira, renunciaram ao usufruto constante no R:06 e AV:07. Cachoeiras de Macacu 16 de abril de 2021. O Oficial: Paulo Joaquim Teixeira			
R.11/868-PROTOCOLO 20.823 - Data:20.07.2021 - O imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por SIMONE LOBO GALVÃO, brasileira, CIC/MF Nº 072.054.297-90, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/75, com CLAUDIO MAX LOBO GALVÃO, CIC/MF nº 005.666.887-27, por força da escritura pública de compra e venda lavrada em 20.07.2021, no Cartório do 2º Ofício desta Cidade, livro 160, fls 058/060, ato n.º 027. Valor: R\$ 690.000,00, já quitado. Selo de Fiscalização Eletrônico: EDT1 87829 QQJ Cachoeiras de Macacu, 04 de agosto de 2021. O Oficial: Paulo J. Teixeira Substituto Matrícula 94/545			
R.12/868 Protocolo 21.485 Data:07.06.2022 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB - LIMITE GUARDA-CHUVA ABERTURA DE LIMITE DE CRÉDITO nos termos da Lei nº 13.476/2017. I) DADOS DA CÉDULA nº 890233. VALOR:R\$4.200.000,00.-DATA DE EMISSÃO: 07.06.2022.-DATA VENCIMENTO: 30.04.2052.-LOCAL DA EMISSÃO: CACHOEIRAS DE MACACU/RJ.-II) DADOS DO EMITENTE(S): 1º)SIMONE LOBO GALVÃO, qualificada no R. nº 12.- 2º) FAZENDA YKITIBA LTDA, CNPJ/MF nº 45.174.798/0001-26, com sede na Rodovia RJ 116, nº 1500, KM 15, Agrobrasil, nesta cidade,RJ.-III) DADOS DA CREDORA FIDUCIÁRIA, COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS: SIGLA: SICOOB CREDIROCHAS - CNPJ nº 03.358.914/0001-47 com endereço na rua 25 de março,29, Centro, Cachoeiro de Itapemirim, Espírito Santo/ES. IV) CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO DE CRÉDITO: Natureza: Limite de Crédito com Garantia Guarda-Chuva. VALOR DO LIMITE CONCEDIDO:R\$4.200.000,00 (quadro milhões e duzentos mil reais). Forma de Disponibilização do Crédito: Descrito no Instrumento da Operação Derivada. Forma de Pagamento do Crédito: Descrito no Instrumento da Operação Derivada. Periodicidade de Pagamento: Descrito no Instrumento da Operação Derivada ou no vencimento do Limite, o que ocorrer Primeiro. Prazo de Vigência/Vencimento do limite: 30.04.2052. Praça e local de Pagamento; Cachoeiras de Macacu/RJ. V) ENCARGOS FINANCEIROS: Descrito no Instrumento da Operação Derivada, observado: A)Taxa de Juros Remuneratórios: Mínima: 0,10% e Máxima: 0,20%; B)Taxa de Juros Moratórios: Mínima: 1,00% e máxima 1%; C)Multa por Inadimplemento: Mínima: 2,00% e Máxima: 2,00%; D)Índice e Percentual de Correção: Descrito no Instrumento da Operação Derivada; E)Sistema de Amortização: Descrito no Instrumento da Operação Derivada; F)Custo Efetivo Total - CET: Descrito no Instrumento da Operação Derivada; G) Capitalização: Mensal; VI)GARANTIAS: Garantia Fidejussória Pessoa Física; Alienação Fiduciária Imóveis Rurais; Garantia Fidejussória Pessoa Jurídica.- VII) Seguro Prestanista: Opção de Contratação descrita no instrumento da operação derivada;EMITENTE/DEVEDODRA: 1º)SIMONE LOBO GALVÃO, qualificada no R. nº 12; 2º)FAZENDA YKITIBA LTDA, qualificada acima; AVALISTA: CLÁUDIO MAX LOBO GALVÃO, já qualificado no R. nº 12.- DEVEDOR SOLIDÁRIO/CÔNJUGE DO AVALISTA: SIMONE LOBO GALVÃO, já qualificada.- AVALISTA FAZENDA YKITIBA LTDA, acima qualificada.- GARANTIDOR FIDUCIANTE(BEM IMÓVEL): CLAUDIO MAX LOBO GALVÃO, já qualificado.-CÔNJUGE/DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: SIMONE LOBO GALVÃO, já qualificada.- GARANTIDOR FIDUCIANTE(BEM IMÓVEL): SIMONE LOBO GALVÃO, já qualificado.-CÔNJUGE DO GARANTIDOR FIDUCIANTE: CLAUDIO MAX LOBO GALVÃO, já qualificado.- VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE:R\$2.044.950,00. VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DO ARTIGO 24, VI, DA LEI 9514/97:R\$5.264.640,00(incluídos os imóveis das			



Valide aqui
este documento

Cartorio do 2º Ofício de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Taciana Afonso Ribeiro

TABELIAO

RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO, Centro, Cachoeiras de Macacu / RJ

E-mail: cartoriocachoeiras@cartoriocachoeiras.com.br

Telefone: (21)2649-3313

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 868 / CNM: 090415.2.0000868-88 / Recibo: 2932 / Data da Certidão: 15/01/2025.

CARTORIO DO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA RUA MANOEL DELFIM SARMENTO, 15 - SALAS 01 E 02 - CENTRO - CACHOEIRAS DE MACACU - RJ Telefone: (21)2649-3313 Registro de Imóveis TACIANA AFONSO RIBEIRO TABELIAO			
FICHA			
Matrícula 868	Livro 2-G	Data de Abertura 12/12/1979	CNM 090415.2.0000868-88
matrículas 650 e 1287). Fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou questões que por ventura, venham a decorrer deste instrumento, o foro da comarca de Cachoeiro de Itapemirim/ES. Demais Condições na Cédula de Crédito Bancário - CCB, cuja cópia fica arquivada como se aqui na íntegra estivesse transcrita. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEDF 55747 DHG Cachoeiras de Macacu, 10 de junho de 2022. O Oficial: Paulo J. Teixeira Substituto Matrícula			
Av.13/868. Matrícula atualizada com base nos atos vigentes na matrícula 1287, fl. 188, Livro 2J, originariamente aberta em 04/09/1981, que fica saneada nesta data (art. 341, III, Prov. 149/ 2023, CNJ)			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3JLCC-TMGM5-X6ME2-TTENV>