Valide aqui
este documento

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 19848 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 25 (vinte e cinco) de setembro de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-
.-

Emolum. - R$ 124,08; 2% - R$ 2,48; FETJ - R$ 24,81; FUNDPERJ - R$ 10,54; FUNPERJ - R$ 10,54; FUNARPEN - R$ 7,44; ValorISS - R$ 6,20; FUNDAC_PGUERJ - R$ 1,24; FUNPGALERJ - R$ 1,24; FUNPGT - R$ 1,24; Selo de Fiscalização - R$ 3,27; Valor Total - R$ 193,08.

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
EFEN 87530 DGI
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/KK949-D5WV8-7QPLN-W7BWY

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KK949-D5WV8-7QPLN-W7BWY

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 19848

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

CNM: 090233.2.0019848-81

MATRÍCULA N.º 19.848

Data 12 / 09 / 2006

IMÓVEL: fração ideal de 0,000698812019567 correspondente a unidade autônoma nº 05(cinco), a ser construída no lote nº 185 (cento e oitenta e cinco) do "Condomínio Cisne Branco", situado à Estrada de Campos Novos, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia,RJ, tendo, o referido lote, as seguintes dimensões e confrontações: medindo 24,00m (vinte e quatro metros) de frente que faz para a Rua 21; nos fundos com 24,00m (vinte e quatro metros) para a Rua 20; lado direito com 60,00m (sessenta metros), confrontando com o lote nº 186; e lado esquerdo com 60,00m (sessenta metros), confrontando com o lote nº 184. PROPRIETÁRIA: M.V.T. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sediada à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, nesta cidade, inscrita no CGC sob o nº 30.724.413/0001-80. REGISTROS ANTERIORES: L. 02 do Registro Geral sob os nºs R.2-9127; R.2-9128; R.4 e R.5-6943; R.1-9670; R.1-16131 e R.1-16238. **OBS**: a convenção do "Condomínio Cisne Branco", está registrada no L. 03-Registro Auxiliar sob o nº 342, da qual, o imóvel acima matriculado fica fazendo parte integrante. Eu , auxiliar, digitei. O Registrador:

R.1-19848.(COMPRA E VENDA). Data: 12 de setembro de 2006. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 43.080, L. 1-C, fl. 33vº, em 18/08/06, lavrada no Cartório do 4º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro,RJ, no L. 2577, fl. 130, ato 037, em 14/03/2003, M.V.T. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede à Rua Comandante Ituriel, nº 1612, Bairro Boa Vista, neste município, inscrita no CGC sob o nº 30.724.413/0001-80, vendeu a **WALDIR FLÔR DA SILVA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Edneusa Oliveira Flor, contador, portador da carteira de identidade nº 06871453-4 expedida pelo IFP em 27/01/83, inscrito no CPF sob o nº 819.186.077/53, residente e domiciliado na Travessa Zé da Zilda, nº 22, casa 01, aptº 201, Bonsucesso, Rio de Janeiro,RJ, o imóvel acima matriculado pelo valor de R$12.652,20, o qual, está cadastrado na P.M.S.P.Aldeia sob o nº 68673-3. As demais condições são as constantes da citada escritura. OBS: a) o imposto de transmissão inter vivos foi pago através do GAM-ITBI controle nº 2114717/2002, em 19/12/02, no valor de R$267,69, com autenticação mecânica nº 271, à agência do Banco Banerj-3468, e respectiva folha suplementar expedida pela P.M.S.P.Aldeia, em 31/08/06, assinada por Ronny Cardoso, Chefe do Departamento de Tributos Mobiliário; b) a outorgante esclareceu no ato da escritura que o imóvel objeto não integra o passivo imobilizado, razão porque deixou de apresentar a CND do INSS; c) foi apresentada no ato do registro o certificado de quitação condominial do Condomínio Cisne Branco, assinada pelo síndico Volmar Madruga Vaz; d) foi também apresentada no ato do registro a Certidão do Cartório do Distribuidor da Comarca de São Pedro da Aldeia,RJ; e e) **Condomínio**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

(R).1 ato RI053463 SPL

Protocolo nº 65377 L1 D Fl. 148v° em 07/07/15 Cancelado em 20/08/15

AV.2-19848. (CADASTRO MUNICIPAL). Data: 08 de agosto de 2022. De acordo com o requerimento datado de 27/07/2022, protocolado sob o nº 84.965, L. 1-F, fl. 007, em 28/07/2022, faço constar que o imóvel acima matriculado está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº **68671000**, conforme certidão expedida pela P.M.S.P.

-Continua no Verso-

*Provimentos CNJ n°47/2015, CGJ n°89/2016 e CGJ n°45/2017, 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
EFEN 87530 DGI
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
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KK949-D5WV8-7QPLN-W7BWY

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0019848-81

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

Aldeia, em 13/07/2022, e não como constou. **CUSTAS**: R$171,39. **Selo Eletrônico nº EEFM 47005 FHI.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

AV.3-19848. (CONSTRUÇÃO). Data: 08 de agosto de 2022. A requerimento de Waldir Flôr da Silva, qualificado no expediente, protocolado sob o nº 84.802, L. 1-F, fl. 005vº, em 15/07/2022, averbo a construção da unidade autônoma nº 05, com 02 (dois) pavimentos, sendo o pavimento térreo com área de 81,00m2 e o pavimento superior com a área de 84,15m2, totalizando a área construída de 165,15m2, edificada sobre a fração ideal do lote nº 185, acima matricula. Apresentou certidão de aceite de obras e habite-se nº 371/2022, expedida pela Secretaria de Obras e Desenvolvimento Urbano, em 01/07/2022; e certidão de lançamento expedida em 13/07/2022, ambas pela P.M.S.P. Aldeia; deixando de apresentar a CND do INSS, conforme Provimento CGJ n.º 67/2013, publicado no D.J.E.R.J. de 21/11/2013. **CUSTAS**: R$714,87. **Selo Eletrônico nº EEFM 47018 OQR.** Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Vide Protocolo nº 85.542 de 12/09/2022. (COMPRA, VENDA E MÚTUO).

R.4-19848. (COMPRA E VENDA). Data: 04 de novembro de 2022. De acordo com os instrumentos particulares de venda e compra de bem imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária de imóvel e outras avenças; e de rerratificação, ambos do Itaú Unibanco S/A, protocolados sob o nº 85.542, L. 1-F, fl. 014, em 12/09/2022, com força de escritura pública, nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei nº 4.380/64 e Lei 9.514/97, assinados pelas partes na cidade de São Paulo, SP, em 26/08/2022 e 07/10/2022, respectivamente, WALDIR FLÔR DA SILVA, contador, e sua mulher EDNEUSA OLIVEIRA FLÔR, do lar, brasileiros, casados em 09/11/1991, sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, portadores das carteiras de identidade nºs 06.871.453-4 e 07.273.149-0, ambas expedidas pelo DETRAN-RJ, em 24/11/2012 e 02/02/2011, inscritos no CPF sob os nºs 819.186.077-53 e 863.810.677-72, respectivamente, residentes e domiciliados na Rua Comandante Ituriel, nº 1612, unidade 08, Morro dos Milagres, neste município, venderam a **WANDERLEY RAMOS JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da carteira nacional de habilitação nº 00695461148, expedida pelo DETRAN-RJ, em 29/11/2019, inscrito no CPF sob o nº 246.643.348-69, **na proporção de 50% (cinquenta por cento)**; e a **MICHELE DE SOUZA LOPES**, brasileira, solteira, maior, autônoma, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00483877043, expedida pelo DETRAN-RJ, em 05/01/2022, inscrita no CPF sob o nº 033.172.677-71, **na proporção de 50% (cinquenta por cento)**, ambos residentes e domiciliados na Rua Comandante Ituriel, nº 1612, lote 181, unidade 08, Bairro Fluminense, neste município, o imóvel acima matriculado constituído por uma casa residencial constante da AV.3-19848 e respectivo terreno, pelo valor de R$350.000,00, sendo R$70.000,00, com recursos próprios; e R$280.000,00, mediante financiamento concedido pelo Itaú Unibanco S/A. **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 68671; 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 27/09/2022; **b)** certidões de que trata o Decreto nº 93.240, de 09/09/86, em nome dos vendedores; e c) quitação condominial. **CUSTAS**: R$2.502,80 (valor atribuído pela Prefeitura Municipal – documento oficial de quitação do ITBI). **Selo nº EEIA 73482 FHI**. Eu, auxiliar, digitei. O Registrador:

Continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KK949-D5WV8-7QPLN-W7BWY

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

MATRÍCULA N.º 19848

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

MATRÍCULA N.º Continuação da matrícula nº 19.848 CNM: 090233.2.0019848-81

Data 04 / 11 / 2022 ficha 02

R.5-19848. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 04 de novembro de 2022. De acordo com os instrumentos referidos no R.4-19848, os proprietários **WANDERLEY RAMOS JUNIOR** e **MICHELE DE SOUZA LOPES**, qualificados no citado registro, alienaram fiduciariamente o imóvel acima matriculado e a benfeitoria nele edificada ao fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, no ato, representado por Danilo Carvalho Costa, brasileiro, solteiro, consultor, portador da carteira de identidade nº 42248202-X, expedida pela SSP-SP, em 19/09/2019, inscrito no CPF sob o nº 369.087.378-96, residente e domiciliado na Rua Luis Silva, nº 299, Santo André, SP; e Bruno Vieira da Costa, brasileiro, solteiro, consultor, portador da carteira de identidade nº 33794363-1, expedida pelo SSP-SP, em 17/04/1994, inscrito no CPF sob o nº 227.522.708-36, residente e domiciliado na Rua Guarani, nº 183, Valparaiso, Santo André, SP, conforme procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, L. 11.317, fl. 119, em 13/01/2022, pelo valor de **R$280.000,00**. Valor da avaliação realizada e atribuída para fins de venda em leilão público: R$351.000,00. Condições do financiamento: taxa efetiva anual de juros: 9.9800%; taxa nominal anual de juros: 9.3855%; prazo de amortização (número de prestações): 360 meses; sistema de amortização constante: SAC; data de vencimento da primeira prestação: 26/09/2022. Valor total da prestação mensal na data da assinatura do instrumento: R$3.141,81. Para fins previstos no artigo 26, parágrafo 2º da lei 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias. As demais condições são as constantes do citado instrumento. **OBS**: foram apresentadas em nome dos devedores fiduciantes as certidões do Cartório do Distribuidor da Comarca de São Pedro da Aldeia, RJ. (custas aplicadas no R.4-19848). **Selo nº EEIA 73483 HKO**. Eu, , auxiliar, digitei. O Registrador:

Protocolo nº 90240 L 1-F FL 071V em 05/02/24 Cancelado em 28/03/24

Protocolo nº 90955 L 1-F FL 080 em 02/05/2024 Cancelado em 01/07/2024

AV.6-19848. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 16 de janeiro de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 94.175, L.1-F, fl. 120v, em 29/04/2025, formulado pelo Itaú Unibanco S/A, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciantes, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 27/06/2025, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Carta Registrada com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas com a informação "mudou-se"; faço constar ainda que foi enviada notificação para o endereço eletrônico (e-mail) constante do requerimento; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 12/12/2025, 15/12/2025 e 16/12/2025. **CUSTAS**: R$1.146,31. **Selo Eletrônico nº EFBG 92189 FGH.** Eu, , escrevente, mat. 94/11115, digitei. O Registrador:

- Continua no Verso -

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0019848-81

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

AV.7-19848. Data: 09 de fevereiro de 2026. A requerimento da credora Itaú Unibanco SA, assinado em 06/02/2026, nesta cidade de São Pedro da Aldeia, RJ, cancelo o procedimento de consolidação da propriedade, protocolado sob o nº 94.175, L. 1-F, fl. 120v, de 29/04/2025, tornando sem efeito a averbação constante da AV.6-1848, de 16/01/2026, retratando a conclusão das diligências. Eu, , Escrevente, matrícula nº 94/23.412, digitei. O Registrador:

AV.8-19848. (CONCLUSÃO DAS DILIGÊNCIAS). Data: 20 de agosto de 2026. De acordo com o pedido de intimação, protocolado sob o nº 96.946, L.1-F, fl. 154, em 10/02/2026, formulado pelo Itaú Unibanco S.A, e conforme preceitua o provimento CGJ nº 02/2017, Art. 12º, de 11/01/2017, faço constar que as diligências para notificar os devedores fiduciantes, foram realizadas pelo Cartório do 2º Ofício de São Pedro da Aldeia, RJ, que informou, por certidões expedidas em 10/03/2026, ter comparecido aos endereços constantes das notificações, em três dias e horários distintos, não sendo encontrados em nenhuma das tentativas, estando os mesmos em local ignorado; também foram realizadas pelos Correios, através de correspondência na modalidade de Sedex com Aviso de Recebimento e Mão Própria, sendo devolvidas sem êxito; faço constar ainda que como foi enviada notificação para o endereço eletrônico (e-mail) constante do requerimento; e faço constar finalmente, que foi realizada a intimação por edital, conforme editais eletrônicos publicados em 24/06/2026, 25/06/2026 e 26/06/2026. **CUSTAS**: R$1.203,91. **Selo Eletrônico nº EFCR 70337 IKN.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.9-19848. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Data: 23 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 14/09/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 96.946, L.1-F, fl. 154, em 10/02/2026, e as notificações feitas aos devedores fiduciantes constantes do R.5-19848, 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 do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo, SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04. **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 11/09/2026. **CUSTAS**: R$1.309,77. **Selo Eletrônico nº EFEN 87240 DGJ.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

AV.10-19848. (BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Data: 23 de setembro de 2026. De acordo com o requerimento datado de 14/09/2026, juntado ao expediente protocolado sob o nº 96.946, L.1-F, fl. 154, em 10/02/2026, em face da consolidação da propriedade acima procedida, dou baixa e cancelo a alienação fiduciária constante do R.5-19848, conforme artigo 1.488 do Código de Normas da CGJ/RJ. **CUSTAS**: R$1.203,91. **Selo Eletrônico nº EFEN 87241 TUZ.** Eu, , escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador:

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/KK949-D5WV8-7QPLN-W7BWY

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar