

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ/RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO R.G.I**C.N.M.: 090712.2.0010277-85****MATRÍCULA: 00010277****4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ/RJ****REGISTRO GERAL
LIVRO: 02-AM****CÓDIGO C.N.M.:
090712.2.0010277-85****LIVRO N.º: 2- FOLHA N.º: 0011****DATA: 24/08/2007.**

IMÓVEL: Uma área de terras desmembrada do imóvel denominado Sítio São Domingos e São Manoel, situado no 2º distrito deste município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, medindo dita área 95.257,24 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice LAR-M-0009, situado em ponto de intersecção entre o Sítio São Domingos e São Manoel e o Loteamento Moradas de Donana, deste segue, com azimute 344°58'04" e distância de 78,00m até o vértice LAR-M-0010, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, em arco de curva e distância de 174,60m até o vértice LAR-M-0011, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, com azimute 345°31'13" e distância de 30,00m até o vértice LAR-M-0012, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, com azimute 74°51'06" e distância de 226,48m até o vértice LAR-M-0013, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, com azimute 100°06'49" e distância de 224,39m até o vértice LAR-M-0007, confrontando-se à esquerda com terras da Fazenda Partido; deste segue, com azimute 189°57'44" e distância de 109,30m até o vértice LAR-M-0008, confrontando-se à esquerda com o Canal Coqueiros; deste segue, com azimute 255°17'58" e distância de 522,20m até o vértice LAR-M-0009, confrontando-se à esquerda com Loteamento Moradas de Donana, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas E 262569,55 e N 7.586.592,11, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Dito imóvel encontra-se inscrito no INCRA sob o nº 515.035.009.822-4, com inscrição fiscal na RECEITA Federal - NIRE nº 4.954.249-4.- **PROPRIETÁRIO:** JAYME FRANCISCO LANDIM DE VASCONCELLOS, brasileiro, agricultor, casado sob o regime da separação de bens com Sandra Cordeiro da Silva de Vasconcellos, portador da carteira de identidade nº 1.495.277, emitida pelo IFP/RJ, em 18/06/1973, inscrito no CPF/MF sob o nº 154.852.857/91, residente e domiciliado na Rua Visconde de Itaúna, nº 145, Jardim Botânico, Rio de Janeiro-RJ.- **REGISTRO ANTERIOR:** Dito imóvel oriundo de desmembramento averbado sob o nº. 8/9.122, fls.028, do livro nº 2-AI, no Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Territorial anexo ao Cartório do 4º Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ.- Oficial: (ass.) Beatriz Brum Pinheiro- Responsável pelo Expediente, mat.94/8165.

R.1/10.277.- COMPRA E VENDA.- DATA: 24/08/2.007.- Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 27/07/2007, às fls. 011/012, do livro nº 122, sob o nº 005 e em notas do Cartório do 12º Ofício desta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, prenotada em 08/08//2007, com o nº 19.956, fls. 430, do livro próprio, o proprietário Jayme Francisco Landim de Vasconcellos, já qualificado, transferiu a CONSTRUTORA AVENIDA LTDA, com sede na Avenida Lourival Martins Beda, nº 873, Donana, neste Município, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.399.307/0001-78, representada por seu Administrador Ari Pessanha Monteiro, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira de identidade nº 12.201.909-4, expedida em 27/01/1997 pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 321.928.277/68, residente e domiciliado na Rua Raul About Escobar, nº 295, Jardim Flamboyant, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 1.428.858,60 (Um milhão, quatrocentos e vinte e oito mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos), tendo sido pago o valor de R\$ 428,858,60 (quatrocentos e vinte e oito mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta centavos) em moeda corrente nacional através do cheque nº 852458, agência 005-1 do Banco do Brasil S/A; e o restante no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) representados por 14 Notas Promissórias, sendo as 10 (dez) primeiras no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) e as 04 (quatro) ultimas no valor de R\$ 100.000,00, a primeira com vencimento para o dia 05(cinco) de agosto de 2007 e as demais para os dias 05(cinco) dos meses e anos subsequentes, contendo declaração de vinculação a presente transação.- Emolumentos: R\$464,65 (tab. 5 nº 01); Informática: R\$2,62; Digitalização: R\$3,49; Busca de Indisponibilidade: 9,25; Arquivamento: R\$36,73; Gravação Eletrônica: R\$2,62; Emissão de guia: R\$2,62 (informática) + R\$4,02 (comunicação a Prefeitura), totalizando: R\$6,64; Cert. Prenotação: R\$26,32; Lei nº 3217/99(acréscimo de 20%): R\$105,20; Lei

CONTINUA NO VERSO

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ/RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22)
99754-2608

CERTIDÃO R.G.I**C.N.M.: 090712.2.0010277-85****MATRÍCULA: 00010277****4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ/RJ****REGISTRO GERAL
LIVRO: 02****CÓDIGO C.N.M.:
090712.2.0010277-85****MATRÍCULA: 00010277 - FICHA N.º: 001**

Transportado do Livro 2-AM, fls. 011.

AV.3/10.277.-BLOQUEIO DE BENS.- DATA: 09/04/2.013.- Por meio de Ofício n.º 570/2012/OF, datado de 10/12/2.012, expedido por ordem do MM Juiz de Direito da 2.ª Vara Cível da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, em autos de Ação Civil Pública - Anulação / Contratos Administrativos n.º 0003465-55.2005.8.19.0028 (2005.028.003454-3), prenotado em 11/03/2.013, sob o n.º 23.776, fls. 585, do livro próprio, fica averbado o bloqueio do imóvel objeto da presente matrícula.- Emolumentos: Isento. Campos dos Goytacazes, 09 de Abril de 2.013. Eu, (ass.) Íris Fernanda Gomes Leonardo, substituta, procedi à presente averbação. Oficial: (ass.) Thais Viegas Santos - Tabeliã, matrícula 90/259.- Selo Físico Número: RUG 92113 PUD.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO.- Certifico e dou fé, haver prenotado em 09/02/2015, sob o n.º 25.753, Ofício.- Oficial: (ass.) Iris Fernanda G Leonardo Pessanha - substituta - mat. 94/9318.-

AV.4/10.277.- DESBLOQUEIO DE BENS.- Por meio de Ofício n.º 101/2015/OF, datado de 11/02/2.015, expedido por ordem do MM Juiz de Direito da 2.ª Vara Cível da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, em autos de Ação Civil Pública - Anulação / Contratos Administrativos n.º 0003465-55.2005.8.19.0028 (2005.028.003454-3), prenotado em 09/02/2.015, sob o n.º 25.753, fls. 014, do livro próprio, fica averbado o desbloqueio do imóvel objeto da presente matrícula, cujo bloqueio constou da AV.3/10.277 acima.- Campos dos Goytacazes, 26 de Fevereiro de 2.015. Eu, (ass.) Íris Fernanda Gomes Leonardo, substituta, procedi à presente averbação. Oficial: (ass.) Thais Viegas Santos - Tabeliã, matrícula 90/259.- Selo Eletrônico Número: EATH 88391 JPX.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO.- Certifico e dou fé, haver prenotado em 01/09/2016, sob o n.º 27.292, Ofício (aviso DO).- Oficial: (ass.) Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha - substituta - mat. 94/9318.-

AV.5/10.277.- BLOQUEIO DE BENS.- Por meio de Aviso n.º 1269/2016, datado de 24/08/2.016, publicado no DO de 30/08/2.016, por ordem da MM Juíza de Direito Auxiliar da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Dra Ana Lucia Vieira do Carmo, nos termos de Ofício n.º 372/2016/OF de 04/08/2016, expedido por ordem do MM Juiz de Direito da 2.ª Vara Cível da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, em autos de Ação Civil Pública - Anulação / Contratos Administrativos n.º 0003465-5.2005.8.19.0028 (2005.028.003454-3), prenotado em 01/09/2.016, sob o n.º 27.292, fls. 183, do livro próprio, fica averbado o bloqueio do imóvel objeto da presente matrícula.- Campos dos Goytacazes, 23 de Setembro de 2.016. Eu, (ass.) Íris Fernanda Gomes Leonardo, substituta, procedi à presente averbação. Oficial: (ass.) Thais Viegas Santos - Tabeliã, matrícula 90/259.- Selo Eletrônico Número: EBTO 17720 QRS.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 15/09/2023, sob o n.º 34.311, Requerimento.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º. 90/259.-

AV.6/10.277.- DESBLOQUEIO DE BENS.- Por meio de Ofício n.º 525/2023/OF, datado de 14/08/2023, extraído dos autos da Ação Civil Pública - Anulação / Contratos Administrativos n.º 0003465-55.2005.8.19.0028 (2005.028.003454-3), por ordem do M.M. Juiz de Direito, da 2.ª Vara Cível da Comarca de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, Dr. Josué de Matos Ferreira, fica averbado o desbloqueio do imóvel objeto da presente matrícula, cujo bloqueio constou da AV.5/10.277 acima. Prenotação n.º 34.311 de 15/09/2023.- Campos dos Goytacazes, 18 de setembro de 2023. Eu, Iris

CONTINUA NO VERSO

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ/RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22)
99754-2608

CERTIDÃO R.G.I**C.N.M.: 090712.2.0010277-85****MATRÍCULA: 00010277****4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ/RJ****REGISTRO GERAL
LIVRO: 02****CÓDIGO C.N.M.:
090712.2.0010277-85****MATRÍCULA: 00010277- FICHA N.º: 001 Vº**

Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi a presente averbação. Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º 90/259.- Selo Eletrônico Número: EEKC 22343 XAC.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 27/12/2023, sob o n.º 34.530, Cédula de Crédito Bancário.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º 90/259.-

R.7/10.277.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Por meio de Cédula de Crédito Bancário, n.º 2781424, datada de 26/12/2023, fica registrada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo - SICOOB SUL, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 32.467.086/0001-53, tendo como devedora fiduciante a empresa **CONSTRUTORA AVENIDA LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida no valor financiado de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com taxa de juros remuneratórios mínima de 0,10% e máxima 20,00% ao mês e juros de mora de 1,00% ao mês. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI da Lei 9.514/97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$33.400.000,00. As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de cláusulas.- Foi realizada consulta referente a indisponibilidade junto ao BIB da CGJ-RJ, em 05/01/2024, sob o n.º 01514.24.01.05.06.826, em nome da devedora fiduciante.- Foi realizada a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: c938. 933a. e68d. 9ced. 7c95. 0edf. ab08. e186. 2efb. aea4, em nome da devedora fiduciante.- Prenotação n.º 34.530 de 27/12/2023.- Campos dos Goytacazes, 05 de janeiro de 2024. Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi o presente registro. Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º 90/259.- Selo Eletrônico Número: EEQG 47912 SUY.-

AV.8/10.277.- INTIMAÇÃO/NÃO PAGAMENTO.- Prenotação n.º 35.878 de 17/10/2025. Por meio de ofício n.º 636833/2025, emitido pela Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo - SICOOB SUL, datado de 16/10/2025, instruído com Planilha de Débitos, atualizada até 16/10/2025 e em cumprimento ao parágrafo 1º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, fica averbado que foi realizada a notificação a empresa Construtora Avenida Ltda, representada por Ari Pessanha Monteiro, através de Intimação, datada de 17/10/2025, emitida pelo Cartório do 4.º Ofício de Justiça desta cidade. Certificou os Cartórios de Títulos e Documentos do 1.º e 8.º Ofício de Justiça desta cidade, que, diligenciando nos endereços constantes nas presentes notificações, quais sejam: Avenida Lourival Martins Beda, n.º 873, Donana, nesta cidade; Rua Doutor Raul Abbott Escobar, n.º 295, Parque Califórnia, nesta cidade; Avenida Lourival Martins Beda, n.º 843/865, Donana, nesta cidade; Avenida Lourival Martins Beda, n.º 928, Donana, nesta cidade; Avenida Lourival Martins Beda, n.º 928/1.060, Donana, nos dias: 29/10/2025 às 15h22min; 05/11/2025 às 13h58min; 05/11/2025 às 14h10min; 05/11/2025 às 13h58min; e, 05/11/2025 às 13h58min os funcionários dos referidos cartórios de títulos e documentos informaram que o Sr. Ari Pessanha Monteiro, foi notificado de todos os termos da presente carta de notificação, tendo o mesmo bem ciente ficado, recebido as contrasfé a ela entregue e exarado seu recebimento. Informo, ainda, em cumprimento ao parágrafo 7º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, que fica averbado o decurso do prazo estipulado em Lei para o pagamento de mora, constituída por financiamento junto a credora Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo - SICOOB SUL acima mencionada, sem que até a presente data, houvesse o comparecimento da devedora fiduciante nesta serventia para pagamento do débito existente, garantindo assim, o direito de consolidação do imóvel em favor da credora fiduciária Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo - SICOOB SUL, nos termos do Art. 26 §7º da Lei 9514/97, após o cumprimento das formalidades legais.- Dito imóvel encontra-se cadastrado no Incra sob o n.º 515.035.009.822-4, tendo como NIRF n.º 4.954.249-4.

Clarisse Quitete Carlota, Escrevente, digitou, conferiu e realizou o(s) respectivo(s) lançamento(s). Averbação concluída em 04/12/2025 às 15:49:27, por Iris Fernanda G. Leonardo Pessanha, Substituta, matrícula 94/9318. Selo Eletrônico: EFAV 36717 PSU.

AV.9/10.277.- INTIMAÇÃO/NÃO PAGAMENTO.- Prenotação n.º 36.309 de 10/04/2026. Por meio de ofício n.º 6900028/2026, emitido pela Cooperativa de Crédito Sul do Espírito Santo - SICOOB SUL, datado de 09/04/2026, instruído com Planilha de Débitos, atualizada até 09/04/2026 e em cumprimento ao

CONTINUA NA FICHA 2

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ/RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO, CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22)
99754-2608

CERTIDÃO R.G.I**C.N.M.: 090712.2.0010277-85****MATRÍCULA: 00010277**

C E R T I F I C O, que a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n.º 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direito relativos aos mesmos, prenotados até o dia anterior. **CERTIFICAÇÃO DE PRENOTAÇÕES EXISTENTES** (Código Normas – Art. 1.055, § 1º): Certifico que não consta protocolo de título vinculado à matrícula. **PEDIDO Nº: 00021262; RECIBO N.º: 0007654/26.** As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 26 DE OUTUBRO DE 2026

Emitida Eletronicamente por **LORRANA ALMEIDA DE SOUZA** em 26/10/2026 às 12:55:29. Assinada

Digitalmente por **IRIS FERNANDA G. LEONARDO PESSANHA - SUBSTITUTA - MAT.: 94/9318.**

EMOLUMENTO:	R\$ 124,08
PMCMV:	R\$ 2,48
FETJ:	R\$ 24,81
FUNDPERJ:	R\$ 10,54
FUNPERJ:	R\$ 10,54
FUNARPEN:	R\$ 7,44
FUNPGALERJ:	R\$ 1,24
FUNPGT:	R\$ 1,24
FUNDAC:	R\$ 1,24
VALOR DO ISS:	R\$ 6,66
VALOR SELO:	R\$ 3,27
CERTIDÃO:	R\$ 193,54



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EFET 01013 XXW

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TTACQ-JCDB9-S9KBT-HGBYC

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

Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha (CPF 097.019.717-95)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TTACQ-JCDB9-S9KBT-HGBYC>

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

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