Valide aqui
este documento

Oficio único do Município de Paty do Alferes-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ticiana Gonçalves Pereira Pires
Rua João Paim, 146, Ljs 16/17/18 - Casario do Alferes, Centro, Paty do Alferes / RJ
E-mail: cartoriopaty2322@hotmail.com
Telefone: (24)2485-0594

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 4603 / CNM: 092239.2.0004603-96 / Recibo: 14852 / Data da Certidão: 25/09/2026.

CERTIDÃO

Certifico que esta imagem é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais Ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias, direitos e preferências que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, prenotados até o dia anterior, do que dou fé.

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 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 4,96 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 191,84.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEK 34034 GRT
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR7GV-EAPA8-SGTTG-KU9AS

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 aqui
este documento

Oficio único do Município de Paty do Alferes-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ticiana Gonçalves Pereira Pires
Rua João Paim, 146, Ljs 16/17/18 - Casario do Alferes, Centro, Paty do Alferes / RJ
E-mail: cartoriopaty2322@hotmail.com
Telefone: (24)2485-0594

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 4603 / CNM: 092239.2.0004603-96 / Recibo: 14852 / Data da Certidão: 25/09/2026.

Matricula nº 000004603 **Livro nº** 2
Descrição: Lote 45, com 367,90m² **Ficha nº 001**
Logradouro: Rua João Batista Fernandes Ribeiro **Data:** 17/10/2017
Bairro: Araçá
Cidade: PATY DO ALFERES **Estado:** RJ

IMÓVEL

LOTE 45, (loteamento feito na **Área Desmembrada "A" com um total de 34.005,50m²** (resultante do desmembramento do Lote 11 com 44.977,15m², antes do loteamento Recanto dos Eucaliptos, remembrado a área com 44.373,347m² com o lote 11 da Quadra H, de 603,80m², bairro Araçá)), com frente para a Rua João Batista Fernandes Ribeiro na distância de 13,00m, lado direito confrontando com Lote 46 na distancia 28,30m, lado esquerdo confrontando com o Lote 44 na distância de 28,30m e fundos confrontando com uma servidão denominada como "3" na distância de 13,00m, fechando o polígono e perfazendo um total de **367,90m²**; integrante do loteamento denominado ***Morada das Estrelas***, de sendo composto por 50 lotes.- PROPRIETÁRIO: **ARCOZELO ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, EPP, com sede nesta Cidade de Paty do Alferes/RJ, na Rua Capitão Zenobio 653, Araçá, CNPJ nº 13.911.371/0001-77.- REGISTRO ANTERIOR: Deste Cartório, ficha 001 do livro 2 Matrícula 4307.
Paty do Alferes, 17 de outubro de 2017. A Substituta _____

Av.01-M.4603- Averbo aqui para fins regulares e de ofício que a presente matricula foi aberta em virtude de Desmembramento/Loteamento denominado **Morada das Estrelas**, contidos no art 464 Inciso III da CNCGJ/RJ- (Protocolo nº 11.258) Valor R$ 95,10 + Arq/Des R$ 10,06 = R$ 105,16 + 2% R$ 1,90 + 20% R$ 21,03 + 5% R$ 5,25 + 5% R$ 5,25 + 4% R$ 4,67 + 2% ISSQN R$ 2,33 + Multa/Acoterj R$ 14,44 = Total R$ 159,33 ********** Paty do Alferes, 17 de outubro de 2017.----------Selo ECFV 29240 BHS----------
Substituta _____ Vanessa Carlos D' Oliveira Substituta de Tabelia Mat. 94/5216

R.02-M.4603- Nos termos da Escritura Publica de Venda e Compra, lavrada no Oficio Único de Paty do Alferes/RJ, às fls. 099/100 do Livro 133, atos 058/059, em 06/12/2019, **Arcozelo Administradora de Imóveis Ltda - EPP**, sociedade empresarial limitada, inscrita no CNPJ nº 13.911.371/0001-77, com sede nesta Cidade, na Rua Capitão Zenóbio, 653, Araçá, representada neste ato, na forma da 5ª Alteração Contratual devidamente registrada na JUCERJA sob o nº 3320900964-8, pelo sócio, **Luiz Carlos Fernandes Ribeiro,** brasileiro, comerciante, casado, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03258700928, expedida pelo CNH/DETRAN/RJ em 04/06/2019 e do CPF nº 788.895.887-72, residente e domiciliado nesta Cidade, na Estrada Capitão Zenóbio, 663, Centro; *vendeu a* **IVONE MIGUEZ RIBEIRO PEREIRA,** brasileira, gestora imobiliária, portadora da Identidade nº 07.718.751-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 21/10/2013 e do CPF nº 003.518.937-17, casada sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, em 06/08/1988, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **Itamar Valdecir Teixeira Pereira,** brasileiro, corretor de imóveis, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 04007757257, expedida pelo CNH/DETRAN/RJ em 08/02/2017 e do CPF nº 909.655.907-04, residente e domiciliada nesta Cidade, na Rua Mantiqueira, 157, Centro; o imóvel acima matriculado, pelo preço de R$ 30.000,00 (Trinta Mil Reais), sem condições. ITBI nº SMF/01917/2019, valor dec/aval R$ 30.000,00, pago R$ 600,00 em 06/12/2019. **INSCRIÇÃO 170467**. BIB 0232219120948267. (Protocolo nº 12395, de 06/12/2019). -*Valor R$ 321,99 + Arq R$ 10,74 + Com. R$ 62,30 = R$ 395,03 + 2% R$ 6,43 + 20% R$ 79,00 + 5% R$ 19,75 + 5% R$ 19,75 + 4% R$ 15,80 + 2% ISSQN R$ 7,90 = R$ 543,66*---------Paty do Alferes, 24 de Dezembro de 2019.----------Selo EDGL 47034 WEP ----------
----------Substituto _____ Victor de Carvalho Oliveira Substituto da Tabelia Mat. 94/9327

Av.03-M.4603– CONSTRUÇÃO - A requerimento da proprietária, que juntou Certidão de Existência, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda desta Cidade, datada de 13/07/2020, averbo aqui a existência de **um Prédio Residencial com 126,78m²**, composto de: dois quartos, uma suíte, um closet, uma sala estar/jantar, uma cozinha, circulação, um banheiro, área de serviço e garagem/varanda. Situado na Rua João Batista Fernandes Ribeiro, nº 175, bairro Araçá. Lançado na inscrição **170467**, com valor venal de R$ 72.367,45, arbitrado pela fiscalização da Secretaria Municipal de Fazenda, de

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR7GV-EAPA8-SGTTG-KU9AS

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 aqui
este documento

Oficio único do Município de Paty do Alferes-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ticiana Gonçalves Pereira Pires
Rua João Paim, 146, Ljs 16/17/18 - Casario do Alferes, Centro, Paty do Alferes / RJ
E-mail: cartoriopaty2322@hotmail.com
Telefone: (24)2485-0594

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 4603 / CNM: 092239.2.0004603-96 / Recibo: 14852 / Data da Certidão: 25/09/2026.

---*Continuação do Av.03-M.4603– CONSTRUÇÃO.*----------
acordo com o apurado no Processo nº 3916/2020, aprovado no processo 3391/2020. Apresentou ainda Carta de Habite-se nº 852/2020, RRT nº 8823439, Profissional: Lana Ribeiro Pereira, registro nº A122778-5. -(Protocolo nº 12.574, de 13/07/2020).- *Valor R$361,30 + Arq R$11,16 + com R$ 12,94 = R$ 385,40 + 2% R$ 7,22 + 20% R$77,08 + 5% R$19,27 + 5% R$19,27 + 4% R$15,41 + 2% ISS R$7,70 = Total R$531,35.* **********
Paty do Alferes, 03 de Agosto de 2020.---------- O Substituto Victor de Carvalho Oliveira Substituto da Tabelã Mat. 94/19327 ------ Selo EDKZ 92237 LAL -------

R.04-M.4603-COMPRA E VENDA- Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças – Tipo: aquisição/repasse SFH (reajuste mensal SAC) Alienação Fiduciária, Contrato nº 001034908-7, datado de 25/02/2021, **Ivone Miguez Ribeiro Pereira** e seu marido, **Itamar Valdecir Teixeira Pereira**, qualificados acima; *venderam a* **ADRIANA ROSA DA SILVA OLIVEIRA,** brasileira, divorciada, gerente de vendas, portadora da Identidade nº 13.155.403-2, expedida pelo DETRAN/RJ em 04/02/2019 e do CPF nº 113.251.967-54, residente e domiciliada na Rua Epaminondas Dantas, nº 95, casa, Parque Barcelos, Paty do Alferes/RJ; o imóvel acima matriculado, pelo valor de R$ 562.500,00 (Quinhentos e Sessenta e Dois Mil e Quinhentos Reais), sendo R$ 112.500,00 (Cento e Doze Mil e Quinhentos Reais) através de recursos próprios e R$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais) restantes pagáveis nos termos do contrato. Compareceu como CREDOR/FIDUCIARIO: **BANCO BRADESCO S.A** – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo/SP.- ITBI nº SMF/02259/2021, dec./aval. R$ 562.500,00, pago R$ 11.250,00, em 10/03/2021. - BIB 0232221031203347 e 0232221031245361. (Protocolo nº 12.880, de 10/03/2021).-- *Custas 1ª aquisição R$ 1071,52 + Arq R$ 5,81 + Com. R$33,70 = R$ 1111,03 + 2% R$ 21,43 + 2% ISSQN R$ 22,22 = R$ 1154,68.* ---------- Selo EDQR 02337 BYJ ---
Paty do Alferes, 26 de Março de 2021. -- O Substituto Victor de Carvalho Oliveira Substituto da Tabelã Mat. 94/19327

R.05-M.4603-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças – Tipo: aquisição/repasse SFH(reajuste mensal SAC) Alienação Fiduciária, Contrato nº 001034908-7, datado de 25/02/2021, **ADRIANA ROSA DA SILVA OLIVEIRA**, qualificada no R.04, alienou fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S.A** –, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Denominado "Cidade de Deus", S/N, Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo/SP, neste ato representado, por seus procuradores, Marcel Weber Correia Tavares - CPF 058.303.907-36; e Ana Claudia da Silva Souza Valente - CPF nº 092.281.357-43; o valor do financiamento é de R R$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais), pagáveis nos termos do contrato. Condições: O imóvel foi vendido pelo valor de R$ 562.500,00 (Quinhentos e Sessenta e Dois Mil e Quinhentos Reais), sendo R$ 112.500,00 (Cento e Doze Mil e Quinhentos Reais) através de recursos próprios e R$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais) restantes financiados pelo credor **BANCO BRADESCO S.A**, que serão pagos através de 360 prestações mensais e sucessivas, sendo utilizado SAC como Sistema de Amortização com taxa de juros (%) ao ano, Nominal de 6,69 e Efetiva de 6,90, já incluídas a prestação e os seguros, sendo o valor da prestação de R$ 3.758,75, sendo a 1ª vencida em 25/03/2021. A Amortização extraordinária está prevista na clausula V do contrato. O vencimento antecipado da divida consta na clausula XII. Fica eleito o foro da Cidade de Paty do Alferes/RJ. Em garantia do financiamento concedido e demais obrigações assumidas pelos devedores/fiduciantes, os mesmos dão ao BANCO BRADESCO S.A, em Garantia Fiduciária, conforme clausula VII, o imóvel objeto desta Matrícula pelo valor de R$ 548.000,00. (Protocolo nº 12.880, de 10/03/2021).-- *Custas 1ª aquisição R$ 1071,52 + Arq R$ 5,81 + Com. R$33,70 = R$ 1111,03 + 2% R$ 21,43 + 2% ISSQN R$ 22,22 = R$ 1154,68.* -----
Paty do Alferes, 26 de Março de 2021. -- O Substituto Victor de Carvalho Oliveira Substituto da Tabelã Mat. 94/19327 ---------- Selo EDQR 02338 UUB ----

Av.06-M.4603-INTIMAÇÃO: Averbo aqui, que por meio do Ofício nº 707507/2026 do credor Banco Bradesco SA, datado de 20/05/2026, instruído com Planilha de Débitos, foram realizadas as diligências, pelo RTD deste Ofício Único, para notificação da Sra. **Adriana Rosa da Silva Oliveira**, nos termos do Art. 26, § 1°, Lei 9.514/97, com recebimento em 28/05/2026, porém a mesma não compareceu, dentro do prazo de 15 dias, para purga de seu débito. -(Protocolo 15.770, de 25/05/2026). -Selo EFDQ 48777 XJP. -Paty do Alferes, 06 de julho de 2026. Ato assinado eletronicamente por Camila Barcelos de Araujo Costa, Substituta, matrícula nº: 94/23564.- -

Av.07-M.4603-CONSOLIDAÇÃO: Averbo aqui, nos termos do requerimento datado de 27/08/2026, que face ao Art. 26, § 7°, Lei 9.514/97, foi promovida a intimação sem a purgação da mora, consolidando-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do credor, **BANCO BRADESCO S.A,** já qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 60 dias contados da data do registro, conforme Art. 27 da Lei 9.514/97. - ITBI SMF/04069/2026, decl./aval. R$ 562.000,00, pago R$ 16.860,00 em 25/08/2026. -(Protocolo nº 15.938, de 11/09/2026). -Selo EFEK 34028 JDJ. - Paty do Alferes, 22 de setembro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Victor de Carvalho Oliveira, SUBSTITUTO, matrícula nº: 94/19327.- - - - -

CONTINUA NA FOLHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR7GV-EAPA8-SGTTG-KU9AS

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 aqui
este documento

Oficio único do Município de Paty do Alferes-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ticiana Gonçalves Pereira Pires
Rua João Paim, 146, Ljs 16/17/18 - Casario do Alferes, Centro, Paty do Alferes / RJ
E-mail: cartoriopaty2322@hotmail.com
Telefone: (24)2485-0594

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 4603 / CNM: 092239.2.0004603-96 / Recibo: 14852 / Data da Certidão: 25/09/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE PATY DO ALFERES
Rua João Paim nº 146, Lojas 16, 17 e 18, Casario do Alferes
Paty do Alferes/RJ - CNPJ: 02.946.542/0001-87
TICIANA GONÇALVES PEREIRA PIRES
TABELIÃ

Matrícula nº: 4.603 ***CNM:*** 092239.2.0004603-96
Ficha nº: 02 ***Livro nº: 2***

IMÓVEL

Av.08-M.4603-CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Averbo aqui, com fulcro no Artigo 1.488 do CNCGJ/RJ e em consequência à averbação de consolidação de propriedade acima, o cancelamento da propriedade fiduciária registrada no R.05 da presente matrícula. -(Protocolo nº 15.938, de 11/09/2026). -Selo EFEK 34029 YHB. -Paty do Alferes, 22 de setembro de 2026. Ato assinado eletronicamente por Victor de Carvalho Oliveira, SUBSTITUTO, matrícula nº: 94/19327.- -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/QR7GV-EAPA8-SGTTG-KU9AS

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