

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: 1380 / CNM: 092262.2.0001380-05 / Recibo: 2745 / Data da Certidão: 27/08/2025.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL - RJ

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico que a presente cópia e reprodução autentica da Matrícula 1380 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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYV 51114 NBF

Consulte a validade do selo em:

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

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: 1380 / CNM: 092262.2.0001380-05 / Recibo: 2745 / Data da Certidão: 27/08/2025.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL

Maria Aparecida A. de Melo Miranda

Oficial Registradora e Tabelião

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

092262.2.0001380-05

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

1380 -

FICHA

01

DATA: 24 de abril de 2020

IMÓVEL: Área 1B, situada na Rua José Gonzaga da Silva, no Município de Areal, Estado do Rio de Janeiro, com a superfície de 2.751,20m², com as seguintes medidas e confrontações: lado esquerdo com lote 08 em 12,00m, lote 07 em 12,00m, lote 06 em 12,00m, lote 05 em 12,00m, lote 04 em 12,00m, lote 03 em 12,00m, lote 02 em 12,00m, 21,00m, frente para rua Rua José Gonzaga da Silva, 12,00m, lado direito para a Área B em 21,00m com as coordenadas 59°22'00"NW e 54,30m com as coordenadas 59°22'00"NW, fundos com Antônio Beato de Lourenço (quadra 3) em 29,49m com as coordenadas 29°66'NW, lado esquerdo com Margareth Castellani de Lourenço (quadra 4) em 68,64m com as coordenadas 6°56'00"NE e área 10 em 9,95m. **PROPRIETÁRIO:** SERGIO ALEXANDRE DA SILVA JANEIRO, brasileiro, corretor de imóveis, C.N.H./DETRAN/RJ nº 00670326702, expedida em 25/04/2011, CPF/MF nº 006.691.007-22, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com CRISTIANE FURTADO DE MENDONÇA JANEIRO, brasileira, costureira, C.I. DETRAN/RJ nº 008.784.850-3, expedida em 25/09/2001, CPF/MF nº 006.742.587-97, residente e domiciliado na Rua Álvaro Machado, servidão Alfredo Alexandre Wendling, nº 220-F, São Sebastião, Petrópolis - RJ, que adquiriu o imóvel objeto desta matrícula em porção maior de ELZA AMARAL CORRÊA DA COSTA, brasileira, viúva, aposentada, portadora da C.I. IPF/RJ nº 1.320.131, CPF/MF nº 018.287.777/90, residente e domiciliada na Rua Francisco Frederico Mayworn, nº 338-E, Mosela, Petrópolis - RJ, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 11/04/2012, nas Notas do 7º Ofício de Justiça de Petrópolis - RJ, Livro nº 170, às fls. 100/101, ato nº 042, pelo valor de R\$45.000,00. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 1368, do Livro 02, deste OUMA onde consta em AV-2 desmembramento em 24/04/2020. O referido é verdade e dou fé. Areal, 24 de abril de 2020. Oficial Registradora: Notatasha F. da Rocha Substituta - OUMA Matr. 9420266 Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225

AV-01/1380 FINALIDADE: Procede-se à presente averbação para fazer constar que esta matrícula foi aberta, face desmembramento do imóvel caracterizado na matrícula nº 1368, Livro 2, deste OUMA através de Memorial Descritivo, instruído com plantas elaboradas e assinadas pelo engenheiro civil, Cleber Muniz Gonçalves, CREA/RJ 2016109793, juntamente com comprovante de pagamento da ART nº 2020190282759, prenotado em 06/04/2020, sob o nº 3714 no Livro nº 1-T, às fls. 31. O referido é verdade e dou fé. Areal, 24 de abril de 2020. Oficial Registradora: Notatasha F. da Rocha Substituta - OUMA Matr. 9420266 Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225

R-02/1380 COMPRA E VENDA: Face requerimento acompanhado da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, lavrada em 03/08/2020, Livro nº 007, às fls. 163/164, Ato nº 081, nas Notas deste Ofício Único do Município de Areal - RJ, prenotada em 18/09/2023 sob o nº 4870, no Livro 1-VV às fls. 168, procede-se ao registro da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R\$70.000,00. **CUTORGANTES VENDEDORES:** SERGIO ALEXANDRE DA SILVA JANEIRO, e sua esposa, CRISTIANE FURTADO DE MENDONÇA JANEIRO, ambos acima qualificados, ora residentes e domiciliados em Areal - RJ. **CUTORGADO COMPRADOR:** MOISES VANTINE, brasileiro, aposentado, divorciado, CNH DETRAN/RJ nº 00151840095, expedida pelo em 21/02/2018, CPF/MF nº 212.524.247-87, residente e domiciliado em Petrópolis - RJ. Foi apresentada a Guia do Imposto de Transmissão (ITBI), nº 0044/2020, no valor de R\$2.000,00, mais taxa de expediente de R\$12,51, sobre a base de cálculo de R\$100.000,00, paga em 04/08/2023, junto à PMA. (EMOLUMENTOS: R\$1.974,95 - Tab. (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: 1380 / CNM: 092262.2.0001380-05 / Recibo: 2745 / Data da Certidão: 27/08/2025.

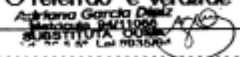
092262.2.0001380-05

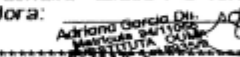
MATRÍCULA

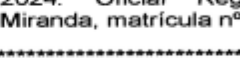
1380

FICHA

01VERSO

5.1 - nº 1; R\$31,96 - tab. 1 - nº 5; REPASSES: R\$401,38 - 20%, Lei nº 3.217/99, R\$100,34 - 5%, Lei nº 4664/2005; R\$100,34 - 5%, LC nº 111/2006; R\$100,34 - 5%, LC nº 116/2003; R\$80,27 - 4%, Lei nº 6.281/2012; R\$39,49 - 2%, Lei nº 6.370/2012; mais R\$56,14 art. 1.083 do CNCGJ/RJ, consultas 03418.23.09.21.20.595 e 03418.23.09.21.06.597; R\$2,48 - Selo. Total: R\$2.887,69. O referido é verdade e dou fé. Areal, 03 de outubro de 2023. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

AV-03/1380 RETIFICAÇÃO: Nos termos do art. 213, inc. I "a", da Lei 6.015/1973, procede-se à presente averbação de ofício, a fim de retificar erro material em R-02 acima, onde constou o estado civil do comprador MOISES VANTINE, como divorciado, sendo o correto separado judicialmente, permanecendo corretos os demais dados. O referido é verdade e dou fé. Areal, 05 de abril de 2024. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-04/1380 COMPRA E VENDA: Face requerimento acompanhado de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, Contrato nº 1.4444.2282253-4 de 12/04/2024, nos termos do art. 38 da Lei 9.514/1997, prenotado sob o nº 5114, em 15/07/2024, no Livro 1-X, Fls. 114, procede-se ao registro da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$355.000,00. OUTORGANTE VENDEDORES: MOISES VANTINE, acima qualificado. OUTORGADOS COMPRADORES: 1) ADENIR FERREIRA DA SILVA, brasileiro, empresário, CPF/MF nº 689.726.107-63, e sua esposa LAURA CATARINA DE LIMA SILVA, brasileira, professora, CPF/MF nº 901.736.517-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado em Petrópolis - RJ; e 2) SHIRLEI NIENIS DE LIMA SILVA, brasileira, solteira, maior, servidora pública, CPF/MF nº 106.985.677-06, residente e domiciliada em Petrópolis - RJ. Foi apresentada a guia do Imposto de Transmissão (ITBI), nº 46/2024, no valor de R\$2.840,00, mais taxa de R\$15,17, junto à PMA, sobre a base de cálculo de R\$355.000,00, paga em 03/05/2024. (EMOLUMENTOS: R\$2.225,52 - Tab. 5.1 - nº 1 com 50% de redução. REPASSES: R\$55,63 - 5%, LC nº 116/2003; R\$22,25 - 2%, Lei nº 6.370/12; R\$41,67 - ao Distribuidor da Comarca; mais R\$29,39, art. 1.083 do CNCGJ/RJ, consulta nº 03418.24.07.16.14.434. R\$2,59 - Selo. TOTAL: R\$1.264,29). O referido é verdade e dou fé. Areal, 30 de agosto de 2024. Oficial Registradora:  Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

R-05/1380 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Face requerimento acompanhado de Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, Contrato nº 1.4444.2282253-4 de 12/04/2024, nos termos do art. 38 da Lei 9.514/1997, prenotado sob o nº 5114, em 15/07/2024, no Livro 1-X, Fls. 114, procede-se ao registro da constituição de propriedade fiduciária sobre o imóvel em tela com a transferência da sua propriedade resolúvel, nas seguintes condições: 1) Origem dos Recursos: SBPE; 2) Valor da Compra e Venda: R\$355.000,00; 3) Valor da Dívida/Financiamento: R\$284.000,00; 4) Valor da Garantia Fiduciária: R\$355.000,00; 5) Sistema de Amortização: SAC; 6) Prazo de Amortização: 156 meses; 7) Taxa contratada de juros balcão (%): 11.1610 (nominal) (a.a); 11.7500 (efetiva) (a.a); 0.9301 (nominal e efetiva) (a.m); 8) Taxa contratada de juros reduzida (%): não se aplica. 8) Encargo Mensal (CONTINUA NA FICHA Nº 02 DA MATRÍCULA Nº 1380)

Selo de Fiscalização Eletrônica
ESEIM/RTS SBU
https://www3.tj.rj.jus.br/assinaturas
Ofício Único do Município de Areal

REGISTRO DE IMÓVEIS
Selo de Fiscalização Eletrônica
ESEIM/RTS SBU
https://www3.tj.rj.jus.br/assinaturas
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: 1380 / CNM: 092262.2.0001380-05 / Recibo: 2745 / Data da Certidão: 27/08/2025.

OFÍCIO ÚNICO DO MUNICÍPIO DE AREAL

Maria Aparecida A. de Melo Miranda

Oficial Registradora e Tabeliã

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

Telefone: (24) 2257-3277

Email: cartoriodeareal@gmail.com 092262.2.0001380-05

LIVRO "2" REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

1380

FICHA

02

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 DA MATRÍCULA Nº 1380)

Inicial: R\$5.092,87 (prestação de R\$4.461,94, prêmio de seguros: R\$630,93, Tarifa de Administração: R\$0,00); 9) Vencimento do 1º encargo mensal: 10/05/2024; 10) Impontualidade: a obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso, da data de seu vencimento, até a do pagamento; sobre o valor atualizado incidirão juros remuneratórios à razão de 0,033% por dia de atraso, mais multa moratória de 2%; e demais cláusulas do contrato. DEVEDORES FIDUCIANTES: 1) ADENIR FERREIRA DA SILVA, e sua esposa LAURA CATARINA DE LIMA SILVA; e 2) SHIRLEI NIENIS DE LIMA SILVA, todos acima qualificados. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra nº 04, Lotes 3 e 4, Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por TIAGO DE PAULA FERREIRA, brasileiro, casado, economiário, CPF/MF nº 052.824.767-03, conforme procuração lavrada em 05/04/2023, no Livro 3557-P, às fls. 017/018, do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília – Distrito Federal; substabelecimento lavrada em 02/05/2023, no Livro 3562 - P, às fls. 033/034, do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília – Distrito Federal; substabelecimento lavrada em 22/05/2023, no Livro 4758 - P, Ato 50, às fls. 103/104, do 15º Ofício do Rio de Janeiro – RJ; e, substabelecimento lavrada em 22/05/2023, no Livro 4780, Ato 88, às fls. 177/178, do 15º Ofício do Rio de Janeiro – RJ. (EMOLUMENTOS: R\$2.225,52 – Tab. 5.1 – nº 1; com 50% de redução. REPASSES: R\$55,63 – 5%, LC nº 116/2003; R\$22,25 - 2%, Lei nº 6.370/12; R\$39,89 – ao Distribuidor da Comarca. R\$2,59 - Selo TOTAL: R\$1.233,12). O referido é verdade e dou fé. Areal, 30 de agosto de 2024. Oficial Registradora: Notasha F. da Rocha / Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

AV-06/1380 CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Face requerimento acompanhado de Cédula de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004, prenotado sob o nº 5183, em 24/09/2024, no Livro 1-X, Fls. 174, procede-se a esta averbação para fazer constar que foi emitida a presente CCI nº 1.4444.2282253-4, Série: 0424, tendo como CREDORA (INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, representada por TIAGO DE PAULA FERREIRA, acima qualificado, conforme procuração lavrada em 05/04/2023, no Livro 3557-P, às fls. 017/018, do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília – Distrito Federal; substabelecimento lavrada em 02/05/2023, no Livro 3562 - P, às fls. 033/034, do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília – Distrito Federal; substabelecimento lavrada em 22/05/2023, no Livro 4758 - P, Ato 50, às fls. 103/104, do 15º Ofício do Rio de Janeiro – RJ; e, substabelecimento lavrado em 22/05/2023, no Livro 4780, Ato 88, às fls. 177/178, do 15º Ofício do Rio de Janeiro – RJ. (EMOLUMENTOS: ISENTOS – Lei 10.931/2004, art. 18, §6º.) O referido é verdade e dou fé. Areal, 25 de setembro de 2024. Oficial Registradora: Notasha F. da Rocha / Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225.

AV-07/1380 INTIMAÇÃO: Face requerimento acompanhado de Ofício nº 557324/2025 de 1501/2025 emitido pela Caixa Econômica Federal, prenotado no Livro 1-X, às fls. 266, sob o nº 5312, em 16/01/2025, 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: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada, sendo intimado o DEVEDOR FIDUCIANTE: ADENIR FERREIRA DA SILVA, acima qualificado, não obteve êxito, dando resultado NEGATIVO, após três diligências realizadas por este Ofício Único de Areal, Registro de Títulos e Documentos nos dias 17/01/2025 às 16h45mins, (CONTINUA NO VERSO DESTA FICHA Nº 02)

REGISTRO DE IMÓVEIS

Selo de Fiscalização Eletrônica

EESE04878 MSS

https://www3.trfj.jus.br/atepublico

REGISTRO DE IMÓVEIS

Selo de Fiscalização Eletrônica

EESE06013 LTB

https://www3.trfj.jus.br/atepublico

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

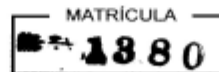
E-mail: cartoriodeareal@gmail.com

Telefone: (24)2257-3277

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 1380 / CNM: 092262.2.0001380-05 / Recibo: 2745 / Data da Certidão: 27/08/2025.

092262.2.0001380-05



27/07/2025 às 15hrs, e 30/01/2025 às 15h30mins. (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\$7,57 – 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: Notário F. do Rocio / Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225. Selo Eletrônico nº EEVY 64172 JFD

AV-08/1380 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Face requerimento acompanhado de Solicitação de Averbação e Consolidação de Propriedade de 14/07/2025, prenotado no Livro 1-Y, às fls. 131, sob o nº 5545, em 05/08/2025, 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: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, pessoa jurídica, acima qualificada, neste ato representada por MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, CPF/MF nº 575.672.049-91, com endereço comercial na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111, 4º andar, Agronômica, Florianópolis - SC, conforme Procuração lavrada às fls. 100, do Livro 3621-P, em 27/03/2025, e Substabelecimento Parcial de Procuração lavrado às folhas 200, do Livro 3623-P, em 17/04/2025, ambas no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF. Foi apresentada a Guia do Imposto de Transmissão (ITBI), nº 2232695, no valor de R\$7.215,17, sobre a base de cálculo de R\$360.000,00, paga em 27/06/2025, 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, 27 de agosto de 2025. Oficial Registradora: Notário F. do Rocio / Maria Aparecida Alves de Melo Miranda, matrícula nº 90.225. Selo Eletrônico nº EEVY 51113 ZWW.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A5SMM-K5LLT-GJ8ER-UGMML

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/A5SMM-K5LLT-GJ8ER-UGMML>

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

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