



Valide aqui
este documento

Estado do Rio de Janeiro

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

1/4

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, a requerimento de HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da **MATRICULA nº 15512** desta 1ª Circunscrição Imobiliária, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73 e art. 1.055 do Código de Normas da CGJ/RJ, **dela constando a situação jurídica e os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior**, cuja original se encontra arquivada em Cartório, possuindo 04 (quatro) páginas, dela fazendo parte integrante, não podendo ser usadas separadamente. É o que me cumpre certificar de acordo com o pedido que me foi feito. O referido é verdade e dou fé. Valença, 26 de maio de 2026. Eu, Paulo Jose da Silva Correa, Escrevente que digitei e conferi. E, eu, Pedro Ivo da Costa, Oficial, que a mandei digitar, dato e assino digitalmente.

Valença, 26 de maio de 2026.

Assinado eletronicamente

PEDRO IVO DA COSTA

OFICIAL – Mat. 062426

Emolumentos: R\$ 124,08
Lei 3217/1999 (FETJ – 20%): R\$ 24,81
Lei 4664/2005 (FUNPERJ – 8,5%): R\$ 10,54
Lei 111/2006 (FUNPERJ – 8,5%): R\$ 10,54
Lei 6281/2012 (FUNARPEN – 6%): R\$ 7,44
Lei 10637/24 (FUNDPCGUERJ – 1%): R\$ 1,24
Lei 10637/24 (FUNPGT – 1%): R\$ 1,24
Lei 10637/24 (FUNPGALERJ – 1%): R\$ 1,24
Lei 6370/2012 (PMCMV – 2%): R\$ 2,48
Selo de Fiscalização: R\$ 3,27
Lei 7128/2019 (ISS - 5%): R\$ 6,20
Total: R\$ 193,08

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDB90003 - ACC
26/05/2026
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTAC-D4X5L-7SNB9-VQ73J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

Estado do Rio de Janeiro

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

2/4

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA - RJ LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	FICHA 1	MATRÍCULA 15512
--	--------------------------	----------------------------------

CNM: 091496.2.0015512-90

DATA: 16/04/2015

IMÓVEL: consistente do Prédio de nº. 55/2 com a área edificada de 65,84m2., situado na rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença, RJ com o respectivo terreno medindo : 1,50m de frente para o acesso a rua Francisco Emanuel Jannuzzi; 12,10m de fundos, confrontando com terrenos de quem de direito; 6,77m do lado direito confrontando com quem de direito; e, 6,31m + 1,25m + 1,81m + 2,43m + 2,38m + 10,13m do lado esquerdo, confrontando como prédio de nº. 55/1 de quem de direito, totalizando 92,43m2.; PROPRIETARIOS: **PAULO CESAR PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº. 198210082-6 do CREA/RJ, emitida em 28.01.08 e do CPF nº. 320.942.997-91, residente na Rua Francisco Emanuel Jannuzzi, nº. 55/1, bairro de Fátima, Valença- RJ; **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, mecânico, portador da carteira de identidade nº. 04.465.708-8 do IFP, emitida em 25.10.77 e do CPF nº. 320.944.007-78 e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, brasileira, divorciada, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº. 05.745.438-1 do IFP, emitida em 20.06.80 e do CPF nº. 679.325.417-00, residente na Rua Francisco Emmanuel Jannuzzi, nº. 55, bairro de Fátima, Valença- RJ; e, **MARA LUCIA PEREIRA DE SOUZA**, brasileira, solteira, secretária, portadora da carteira de identidade nº. 04.383.808-5 do IFP, emitida em 26.07.77 e do CPF nº. 657.128.467-72, residente na rua Francisco Emmanuel Jannuzzi, nº. 55, Bairro de Fátima, TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: devidamente registrado as fls. 161vº. do Livro 2-Z, sob nºs. 2/3/4 na matrícula nº. 9.687 do Registro Geral de Imóveis da 1ª Circunscrição desta Comarca. Eu, (a) Dilson Sampaio, auxiliar que digitei. E, eu, (a) Pedro Ivo da Costa, Oficial, que a subscrevo. _____

R-1/15.512 – DATA: 16 de abril de 2015. Faço registrar aqui, conforme Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada nestas Notas no Livro 1-DU, as fls. 077/078, em data de 01 de abril de 2015, **PAULO CESAR PEREIRA DE SOUZA**, acima qualificada; **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA** e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, acima qualificados; e, **MARA LUCIA PEREIRA DE SOUZA**, acima qualificada, que o Prédio de nº. 55/2, acima matriculado, fica pertencendo exclusivamente a **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA** e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, acima qualificados, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). SEM CONDIÇÕES. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$ 966,19, através da Guia nº. 094,15 recolhido ao Banco do Brasil, agência local em data de 235.03.2015. SELO: EATU53915WCN. Eu, (a) Dilson Sampaio, auxiliar que digitei. E, eu, (a) Pedro Ivo da Costa, Oficial, que o subscrevo. _____

R-2/15.512 – Data: 02/02/2021. Faço registrar aqui, conforme Escritura Pública de Doação, lavrada nas notas do 2º Ofício da Comarca de Valença-RJ, no Livro 1-EI, fls. 047/048, Ato nº. 033, em data de 30-12-2020, **ADALBERTO PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável conforme declara, mecânico, nascido em 17-10-1955, filho de Dorlindo Alves de Souza e Maria Conceição Pereira de Souza, portador da carteira de identidade nº 04.465.708-8, do IFP, emitida em 25-10-77 e do CPF nº 320.944.007-78, e sua ex-mulher **SHIRLEY RODRIGUES PITA**, brasileira, divorciada, não convivente em união estável conforme declara, auxiliar de escritório, nascida em 29-06-1958, filha de Genebaldo da Rocha Pita e Luiza Rodrigues Pita, portadora da carteira de identidade nº 05.745.438-1, do Detran-RJ, emitida em 25-06-18 e do CPF nº 679.325.417-00, residentes na rua Francisco Emanuel Jannuzzi, nº 55/2, bairro de Fátima, Valença-RJ; DOARAM para **NATALIA RODRIGUES PITA DE SOUZA**, brasileira, solteira, não convivente em união estável conforme declara, médica, natural do Rio de Janeiro, nascida em 11-02-1988, filha de Adalberto Pereira de Souza e Shirley Rodrigues Pita de Souza, portadora da carteira de identidade nº 21.622.864-3, do Detran-RJ, emitida em 23-09-05 e do CPF nº 059.320.347-00, Francisco Emanuel Jannuzzi, nº 55/2, bairro de Fátima, Valença-RJ – não apresentou endereço eletrônico; e, como INTERVENIENTE ANUENTE: **JACKELINE RODRIGUES PITA DE SOUZA**, brasileira, solteira, não convivente em união estável conforme declara, servidora pública estadual, natural do Rio de Janeiro, nascida em 04-08-

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EFDB90003 - ACC
26/05/2026
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTAC-D4X5L-7SNB9-VQ73J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Estado do Rio de Janeiro

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

3/4

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA - RJ	FICHA	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	1v	15512
CNM: 091496.2.0015512-90 1978, filha de Adalberto Pereira de Souza e Shirley Rodrigues Pita, portadora da identidade n. 123306540, do IFP e do CPF n. 079.249.437-73, residente na rua Francisco Emanuel Jannuzzi, nº 55/2, bairro de Fátima, Valença-RJ; o imóvel consistente do prédio de nº 55/2 com a área edificada de 65,84m2, situado em um acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença-RJ, com o respectivo terreno medindo: 1,50m de frente para o acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi; 12,10m de fundos, confrontando com terreno de quem de direito; 6,77m do lado direito, confrontando com quem de direito; e, 6,31m + 1,25m + 1,81m + 2,43m + 2,38m + 10,13m do lado esquerdo, confrontando com o prédio 55/1 e com quem de direito, totalizando 92,43m2. Área do acesso aos prédios 55/1 e 55/2 – 1,50m de frente e de fundos; por 23,55m de cada lado, totalizando 35,32m2- inscrição municipal – 10135, pelo valor estimado de R\$ 49.053,15 (QUARENTA E NOVE MIL E CINQUENTA E TRÊS REAIS E QUINZE CENTAVOS). CONDIÇÕES: Certidões Positivas: contra o doador Adalberto constam os seguintes executivos fiscais municipais: 0007625-24.2019.8.19.0064A, 0006557-49.2013.8.19.0064A, 0001338-84.2015.8.19.0064A. O ITD no valor de R\$ 2.943,19 foi recolhido ao banco Bradesco local em 30-12-2020, conforme guia nº 2020.2.128651-8-00. SELO: EDQG69603WDI. Eu, (a) Adriana Elisei Moreira, auxiliar que a digitei. E, eu, (a) Pedro Ivo da Costa, Oficial, que o subscrevo. _____ AV-3/15.512 – Data: 22/08/2023. Prenotado sob o n. 48.533. Faço averbar aqui, a requerimento de NATALIA PITA DE SOUZA NATAL datado de 22-08-23, que a mesma CASOU pelo regime da comunhão parcial de bens em 12-05-2022 com VITOR GARCIA NATAL, portador do RG 200512481, da SSP-RJ e do CPF 105.393.317-75, conforme Certidão de Casamento expedida pelo RCPN do 1º Distrito de Valença-RJ, Livro B-00029, fls. 252, termo 10035 de 12-05-22, que fica aqui arquivada em cópia. Selo: EENR81030DCB. O Oficial, (a) Leila da Cruz Silva Magalhães, Substituta, que a subscrevo. _____ R-4/15.512 – Data: 22/08/2023. Prenotado sob o n. 48.534. Faço registrar aqui, que conforme Cédula de Crédito Bancário- Empréstimo com garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras avenças n. 10183580209, assinada em 23-06-2023, tendo como EMITENTE/DEVEDORA: NATÁLIA PITA DE SOUZA NATAL, brasileira, médica, natural do Rio de Janeiro, nascida em 11-02-1988, filha de Adalberto Pereira de Souza e Shirley Rodrigues Pita de Souza, portadora da carteira de identidade nº 21.622.864-3, do Detran-RJ, emitida em 23-09-05 e do CPF nº 059.320.347-00, assistida de seu marido VITOR GARCIA NATAL, brasileiro, advogado, natural do Estado do Rio de Janeiro, nascido em 01-10-03, filho de Rogério José de Barros Natal e Elisete Teixeira Garcia Natal, portadora da Carteira de Identidade n. 20.051.248-1, do Detran-RJ, emitida em 01-10-03 e do CPF n. 105.393.317-75, residentes na rua Martiniano de Carvalho, n. 676/61, Bela Vista, São Paulo-SP; e, como CREDOR: BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A - com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do prédio de nº 55/2 com a área edificada de 65,84m2, situado em um acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença-RJ, com o respectivo terreno medindo: 1,50m de frente para o acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi; 12,10m de fundos, confrontando com terreno de quem de direito; 6,77m do lado direito, confrontando com quem de direito; e, 6,31m + 1,25m + 1,81m + 2,43m + 2,38m + 10,13m do lado esquerdo, confrontando com o prédio 55/1 e com quem de direito, totalizando 92,43m2. Área do acesso aos prédios 55/1 e 55/2 – 1,50m de frente e de fundos; por 23,55m de cada lado, totalizando 35,32m2- inscrição municipal – 10135, a favor do credor ITAÚ UNIBANCO S/A - CNPJ 60.701.190/0001-04, para garantir o valor do Crédito de R\$ 185.020,00, a ser pago através de 240 parcelas de R\$ 4.047,47. Seguem-se as demais condições do instrumento original aqui arquivado. Selo: EENR81032CFE. O Oficial, (a) Leila da Cruz Silva Magalhães, Substituta, que a subscrevo. _____ CONTINUA NA FICHA 2		

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDB90003 - ACC
26/05/2026
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTAC-D4X5L-7SNB9-VQ73J>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Estado do Rio de Janeiro

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA

PEDRO IVO DA COSTA – Tabelião

LEILA DA CRUZ SILVA MAGALHÃES – Substituta

Rua Dr. Oswaldo Terra, nº 68, Centro – Valença/RJ - Telefone: (24) 2453-4995 - e-mail: cartorio2oficiovalenca@uol.com.br

4/4

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE VALENÇA - RJ LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	FICHA 2	MATRÍCULA 15512
--	--------------------------	----------------------------------

CNM: 091496.2.0015512-90

Consta Prenotado no dia 24/02/2025 sob o n. 49.748 do Livro Protocolo 1-F, fls. 211, a solicitação de registro INTIMAÇÃO dos devedores fiduciários: **NATALIA PITA DE SOUZA NATAL**, CPF nº 056.320.347-00, e, **VITOR GARCIA NATAL**, CPF nº 105.393.317-75, Ofício 568552/25 – HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, datado de 20/02/2025. Selo: EEWN67453EDB. Eu, *[assinatura]*, Escrevente que a digitei. E, eu, *[assinatura]*, *[assinatura]*, *[assinatura]*

R-5/15.512. DATA: 28/11/2025. Protocolado sob o n. 49.748. Faço registrar aqui, a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel consistente do **prédio de nº 55/2 com a área edificada de 65,84m2, situado em um acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença-RJ**, com o respectivo terreno medindo: 1,50m de frente para o acesso à rua Francisco Emmanuel Jannuzzi; 12,10m de fundos, confrontando com terreno de quem de direito; 6,77m do lado direito, confrontando com quem de direito; e, 6,31m + 1,25m + 1,81m + 2,43m + 2,38m + 10,13m do lado esquerdo, confrontando com o prédio 55/1 e com quem de direito, totalizando 92,43m2. **Área do acesso aos prédios 55/1 e 55/2 – 1,50m de frente e de fundos; por 23,55m de cada lado, totalizando 35,32m2**- inscrição municipal – 10135, a favor do CREDOR: **BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A** - com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, CNPJ 60.701.190/0001-04, tendo em vista que os DEVEDORES FIDUCIÁNTES **NATALIA PITA DE SOUZA NATAL**, e seu marido **VITOR GARCIA NATAL**, acima qualificados, foram notificados via edital eletrônico em 11/08/25, 12/08/25 e 13/08/25, tendo em vista que conforme Certidão emitida pelo Cartório 1º Ofício de Valença-RJ - de Registro de Títulos e Documentos datada de 18/03/24, foi deixado de notificar os devedores pessoalmente, devido os mesmos não residirem no endereço fornecido, atualmente residindo em São Paulo. ITBI no valor de R\$ 6.380,00 foi recolhido sobre o valor declarado de R\$ 319.000,00, conforme guia n. 2024145/2025 ao Banco do Brasil em 09/10/25. Selo: EFAT87227DFA. Eu, *[assinatura]*, Escrevente que digitei. E, eu, *[assinatura]*, *[assinatura]*, *[assinatura]*

R-6/15.512. DATA: 20/05/2026. Protocolado sob o n. 50.757-em 27-04-26: Faço averbar aqui, que conforme Termo de Quitação emitido pelo credor ITAÚ UNIBANCO S/A, acima qualificado, que em execução do contrato de alienação fiduciária n. 10183580209, firmado entre o credor e NATALIA PITA DE SOUZA NATAL – CPF 059.320.347-00, e, VITOR GARCIA NATAL – CPF 105.393.317-75, procedeu aos leilões determinados pela Lei 9.514/97, sendo: **1º LEILÃO realizado em 14-04-2026**, pelo valor mínimo de R\$ 366.980,00, e, o **2º LEILÃO realizado em 22-04-2026**, pelo valor mínimo de R\$ 297.225,72, tendo ambos restados infrutíferos, neste sentido, nos termos da Lei 9.514/97, fica o contrato AF resolvido, com a extinção da dívida e a quitação recíproca entre as partes, a propriedade do imóvel consistente do **prédio de nº 55/2 com a área edificada de 65,84m2, situado em um acesso à rua Francisco Emanuel Jannuzzi, bairro de Fátima, Valença-RJ**, com o respectivo terreno, se CONSOLIDA INTEGRALMENTE a favor do credor fiduciário, que fica investido na livre disponibilidade do imóvel para todos os fins e efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Selo: EFDB89744BAB. O Oficial *[assinatura]*, *[assinatura]*, *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZDTAC-D4X5L-7SNB9-VQ73J>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDB90003 - ACC
26/05/2026
Validade: 30 dias



A presente certidão foi emitida digitalmente. Consulte a autenticidade desta certidão no site: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>
"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro".