Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 023853.2.0007240-91

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.240 **LIVRO: 2-AI** **FOLHAS: 033**

DATA: 12 de agosto de 1.998

IMÓVEL: Imóvel rural denominado **"FAZENDA CASCATA"**, no distrito de Ponte do Itabapoana, deste Município e Comarca, com a área de cento e noventa (190) hectares, setenta e três (73) ares e vinte e sete (27) centiares, equivalentes a trinta e nove (39) alqueires, dezesseis (16) litros e trezentos e sessenta e sete (367) metros quadrados, de terrenos, em capoeiras, pastos, abertas e matas, com casa de sede de propriedade, assoalhada, coberta de telhas, casas de colonos, estábulo, curral, casa onde funcionava a fábrica de aguardente e demais benfeitorias existentes na área acima; limitando-se, anteriormente, com terrenos de Rosalvo Barbosa Terra Lima, Fernando José Coimbra de Resende, Carlos Alberto Alcântara de Barros, Márcio Antonio Paiva Gonçalves, Edgar de Freitas Corrêa e outro; e atualmente, ao Norte, com Moacir Morini de Castro; ao Sul, com Jorge Teixeira Azevedo; ao Leste, com Manoel Carlos Pessanha e Dr. Rogério Seródio Silva Araujo; e ao Oeste, com Fernando José Coimbra de Resende. Cadastrado no INCRA sob o nº 507.105.008.397-0. Área total: 290,4 Ha. Módulo Fiscal: 30, Nº de Módulos Fiscais: 9,68. Fração mínima de parcelamento: 2,0 Ha., sendo o nº da Receita Federal 1705354-4. Foram apresentados o CCIR 1.996/1.997, devidamente quitado e a certidão negativa da Secretaria da Receita Federal Nº E-0.976.446, datada de 14-07-97, fornecida pela Agência de Cachoeiro de Itapemirim/ES. **PROPRIETÁRIO: HILTON MOULIN**, a seguir qualificado. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob o nº 16.485 de ordem, do livro nº 3-P, deste Registro. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

R. 1/7.240 **PROTOCOLO: 16.057** **DATA: 12-08-1.998**

TRANSMITENTES: HILTON MOULIN, agropecuarista, inscrito no CPF. sob o nº 071.073.827-72 e na C.I. nº 064.038-SGPC/ES e sua mulher **DIONÊ CAETANO MOULIN**, aposentada, inscrita no CPF. sob o nº 844.109.147-15 e na C.I. nº 195.728-SSP/ES, ambos brasileiros, domiciliados e residentes à Rua Presidente Vargas, nº 97, nesta cidade. **ADQUIRENTES: MANOEL MOULIN NETTO**, médico, inscrito no CPF. sob o nº 451.420.847-72 e na C.I. nº 294.725-ES, casado com Maria Thereza Paiva Moulin sob o regime da comunhão universal de bens, domiciliado e residente à Rua Presidente Vargas, nº 97, nesta cidade; e **MARIA CHRISTINA MOULIN**, bancária, desquitada, inscrita no CPF. sob o nº 576.394.187-04 e na C.I. nº 353.843-ES, domiciliada e residente à Rua Eugenio Neto, nº 55, Aptº 803, Praia do Canto, na cidade de Vitória, Capital deste Estado, de passagem por esta cidade; todos brasileiros. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião do Cartório do 1º Ofício desta cidade, Joacir Porto Alves, em data de 03 de agosto de 1.998, no livro nº 094, às fls. 117/118-vº. **VALOR:** R$ 60.000,00 (sessenta mil reais). Pago o imposto de transmissão sobre bens imóveis (inter-vivus) – ITBI., do valor de R$ 2.400,00 sobre R$ 60.000,00, conforme Documento de Arrecadação Municipal – D.A.M., protocolado sob o nº 1.531/98 e guia nº 0110/98, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 28-07-98. O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul, E.S., 12 de agosto de 1.998. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CARPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.042.720-** DATA: 02/11/2026 03:07:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 023853.2.0007240-91

R. 2/7.240 **PROTOCOLO: 16.058** **DATA: 12-08-1.998**

INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO VITALÍCIO. Nos termos da escritura pública de compra e venda caracterizada acima ficou constando a **INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO VITALÍCIO** sobre os imóveis ora adquiridos, a favor dos transmitentes-vendedores **HILTON MOULIN** e sua mulher **DIONÊ CAETANO MOULIN**, já qualificados; de toda a renda que produzir os imóveis ora adquiridos, para assim prover a sua subsistência, enquanto viverem; e que no caso de falecimento de qualquer um dos usufrutuários, o usufruto instituído por força desta escritura passará a ser usufruído, em sua totalidade, pelo usufrutuário sobrevivente, conforme estabelece o Art. 740 do Código Civil Brasileiro; usufruto este que extinguir-se-á com o seu falecimento, ocasião em que os outorgados compradores (nus-proprietários) passarão automaticamente ao pleno poder dos imóveis ora adquiridos. **VALOR:** R$ 60.000,00 (sessenta mil reais). O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul, E.S., 12 de agosto de 1.998. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

AV. 3/7.240. **CESSÃO DE DIREITOS DE USUFRUTO E CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS RESTRITIVAS**. Procede-se a esta averbação nos termos da escritura pública de cessão de direitos de usufruto e de cancelamento de cláusulas restritivas, lavrada pelo Tabelião do Cartório do 1º Ofício desta cidade, Joacir Porto Alves, em data de 13 de junho de 2.001, no livro nº 098, às fls. 013 a 014-vº, na qual compareceram como cedentes os usufrutuários **HILTON MOULIN**, filho de Manoel Moulin e Izaura Vaillant Moulin, nascido em 24/05/1929, natural de Alegre/ES, agropecuarista, portador do CPF. nº 071.073.827-72 e da CI. nº 064.038-SPTC/ES, e sua mulher **DIONÊ CAETANO MOULIN**, filha de Ernesto Caetano e Juracy Coelho Caetano, nascida em 31/01/1934, natural do Espírito Santo, aposentada, portadora do CPF. nº 844.109.147-15 e da C.I. nº 195.728 - SSP/ES, ambos brasileiros, domiciliados e residentes na rua Presidente Vargas, nº 97, nesta cidade; e como cessionários os nus proprietários, seus filhos **MANOEL MOULIN NETTO**, brasileiro, médico, natural de Alegre/ES, portador do CPF. nº 451.420.847-72 e da CI. nº 294.725-SSP/ES, casado com Maria Thereza Paiva Moulin sob o regime da comunhão universal de bens, domiciliado e residente na rua Presidente Vargas, nº 97, nesta cidade; e **MARIA CHRISTINA MOULIN**, brasileira, bancária, desquitada, nascida em 21/04/1958, natural de Alegre/ES, portadora do CPF. nº 376.394.187-04 e da CI. nº 353.843-ES, domiciliada e residente na rua Eugenio Neto, nº 55, Aptº 803, Praia do Canto, na cidade de Vitória, Capital deste Estado; para constar que de conformidade com art. 717 do Código Civil, eles, outorgantes, pela presente e nos melhores termos de direito, cedem e transferem para os outorgados cessionários, todo domínio, ação e posse que tinham sobre o imóvel matriculado sob o nº 7.240, havendo-os desde já empossados no mesmo, por força deste instrumento e da ***cláusula constituti***; e os direitos que possuem de usufrutuários sobre o referido imóvel; pelo preço certo e ajustado de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), integralmente recebido neste ato, em moeda corrente nacional, conferido e achado certo; e assim pagos e satisfeitos de todo o preço da cessão, dão aos outorgados cessionários, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais dos mesmos reclamar com fundamento nesta transação, se obrigando a fazer esta cessão, sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, por si, herdeiros e sucessores; e, que não mais havendo razão para a manutenção das cláusulas restritivas constantes na escritura registrada sob o nº 1/7.240, eles outorgantes cedentes pela presente e nos melhores termos de direito, renunciam em favor dos outorgados cessionários, do usufruto vitalício que têm sobre o citado imóvel, bem como cancelam de modo definitivo, todas as cláusulas restritivas de inalienabilidade e impenhorabilidade que gravavam dito imóvel, a fim de que o mesmo, a partir desta data, fique totalmente

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital | Portal do Registro de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: CARPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.042.720-** DATA: 02/11/2026 03:07:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

livre e desembaraçado de tais gravames, e possam os outorgados cessionários, se assim o desejar, aliená-lo sob a forma e condições que bem entender, e sem nenhuma intervenção deles outorgantes cedentes na alienação do mesmo. Foram apresentados os seguintes documentos: os últimos 05 anos do ITR, ou seja, 1996 a 2000; o CCIR 1998/1999 do INCRA, devidamente quitados; e as certidões negativas de débito relativas a infração ambiental/florestal do IBAMA, SEAMA e IDAF, datadas de 08/06/2001, 07/06/2001 e 08/06/2001, respectivamente. Pago o imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, conforme o Documento de Arrecadação Municipal - D.A.M., de nº 02315, protocolado sob o nº 0088/2001, do valor de R$ 600,00 sobre R$ 30.000,00, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 13/06/2001. O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul (E.S.), 13 de junho de 2.001. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

R. 4/7.240 **PROTOCOLO: 17.895** **DATA: 18/06/2.001**

TRANSMITENTES: MANOEL MOULIN NETTO, médico, portador do CPF. nº 451.420.847-72 e da CI. nº 294.725-ES, e sua mulher **MARIA THEREZA PAIVA MOULIN**, filha de Glecy Gama Paiva e Tereza Ribeiro Paiva, nascida em 08/12/1965, natural de Iuna/ES, pedagoga, portadora do CPF. nº 995.257.637/49 e da CI. nº 731.257 – SPTC/ES, expedida em 06/05/83, domiciliados e residentes na rua Presidente Vargas, nº 97, nesta cidade; e **MARIA CHRISTINA MOULIN**, bancária, desquitada, nascida em 21/04/1958, natural de Alegre/ES, portadora do CPF. nº 576.394.187-04 e da CI. nº 353.843-SPTC/ES, expedida em 16/07/93, domiciliada e residente na rua Eugênio Neto, nº 55, Aptº 803, Praia do Canto, na cidade de Vitória, Capital deste Estado; todos brasileiros; o primeiro e a terceira filhos de Hilton Moulin e Dionê Caetano Moulin. **ADQUIRENTE: ELI DE AZEVEDO MATTA**, brasileiro, solteiro, maior, produtor rural, filho de Elizeu de Azevedo Matta, nascido em 01/05/1965, natural do Rio de Janeiro, portador do CPF. nº 835.164.417/04 e da CI. nº 07008117-9–IFP/RJ, expedida em 08/09/83, domiciliado e residente na rua 13 de Outubro, nº 17 - Altos, Centro, em Santo Eduardo, 13º distrito do Município e Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda com pacto comissório, lavrada pelo Tabelião do Cartório do 1º Ofício desta cidade, Joacir Porto Alves, em data de 13 de junho de 2.001, no livro nº 098, às fls. 015/016-vº. **VALOR: R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**; ***correspondente ao imóvel matriculado sob o nº 7.240***; que será pago da seguinte maneira: a) R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), com vencimento para 10 de agosto de 2.001; e, b) R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento para 10 de outubro de 2.001; parcelas essas, representadas por 02 (duas) notas promissórias emitidas pelo comprador, e avalizadas por Elizeu Azevedo Matta, em caráter ***PRO SOLVENDO***, e ficam fazendo parte integrante e complementar desta escritura, pagamentos esses que serão efetuados na residência dos outorgantes, ou em local por eles designado nesta cidade, contra recibo. Que, em face ao pacto comissório, fica convencionado que o não pagamento de qualquer prestação por mais de trinta dias após o cumprimento do Dec.-Lei nº 745, de 07-08-1.969, e não purgando a mora o outorgado, dentro do prazo fixado no referido Dec.-Lei, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, perdendo então o outorgado, em favor dos outorgantes, todas as quantias que houver pago, inclusive benfeitorias acaso feitas, e obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção. Foram apresentados os seguintes documentos: os últimos 05 anos do ITR, ou seja, 1996 a 2000; o CCIR 1998/1999 do INCRA, devidamente quitados; e as certidões negativas de débito relativas a infração ambiental/florestal do IBAMA, IDAF e SEAMA, datadas de 08/06/2001, 07/06/2001 e 08/06/2001, respectivamente. Pago o imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI, conforme o Documento de Arrecadação Municipal - D.A.M., de nº

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CARPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.042.720-** DATA: 02/11/2026 03:07:21

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

0200, e guia protocolada sob o nº 087/2001, do valor de R$ 4.400,00 sobre R$ 220.000,00, expedido pela Prefeitura Municipal local, em 18/06/2001. O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul (E.S.), 18 de junho de 2.001. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

AV. 5/7.240. Procede-se a esta averbação em virtude do Sr. **ELI DE AZEVEDO MATTA** ter apresentado a declaração de quitação das notas promissórias dos valores de R$ 180.000,00 e R$ 40.000,00, vencidas em 10/08/2001 e 10/10/2001, respectivamente, constantes do R. 4/7.240. O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul (E.S.), 10 de abril de 2.002. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

AV. 6/7.240. **AVERBAÇÃO DE VENDA**. Procede-se a esta averbação em virtude da venda de uma área de terrenos medindo 637.678,00 m2, feita por Eli de Azevedo Matta a Geraldo Gualhano Azevedo, conforme escritura pública de compra e venda lavrada pelo Tabelião do Cartório do 1º Ofício desta cidade, Joacir Porto Alves, em data de 27 de novembro de 2.006, no livro nº 105, às fls. 049 a 050, e devidamente registrada no Cartório Imobiliário desta Comarca, sob o nº 1/8.338 de ordem, às fls. 058, do livro nº 2-AO, Matrícula nº 8.338, em 09-01-2007. O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul (E.S.), 09 de Janeiro de 2007. Eu, Joacir Porto Alves, Oficial, o digitei e subscrevi. =

R. 7/7.240. Nos termos do termo de penhora assinado pelo Escrivão Substituto do Cartório da 2ª. Vara Cível da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, Leonardo Peixoto Neves, em data de 04 de setembro de 2.012, extraído dos autos do processo nº 0013692-73.2010.8.19.0014 – execução de título extrajudicial – CPC – Constrição, Penhora, Avaliação e Indisponibilidade de bens, em que é **autor/exequente JORGE ROCHA**, brasileiro, casado, aposentado, portador da carteira de identidade nº 01097205-7-IPF/RJ, inscrito no CPF. sob o nº 104.366.697/49, residente e domiciliado à rua Antonio Rocha (antiga rua 13 de Outubro), nº 115, Centro, Santo Eduardo, 13º distrito de Campos dos Goytacazes/RJ; e **réu/executado ELI DE AZEVEDO MATTA**, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF. sob o nº 835.164.417/04, residente e domiciliado à rua Antonio Rocha (antiga rua 13 de Outubro), nº 134, Centro, Santo Eduardo, 13º distrito de Campos dos Goytacazes/RJ; procedo ao registro da **PENHORA** do imóvel matriculado sob o nº 7.240, com área remanescente medindo hum milhão, duzentos e sessenta e nove mil, seiscentos e quarenta e nove metros quadrados (1.269.649,00 m2), para assegurar o pagamento da dívida no valor R$ 58.876,17 (cinquenta e oito mil, oitocentos e setenta e seis reais, e dezessete centavos). Fica nomeado o executado como depositário do bem, ficando ciente de que, como fiel depositário, não poderá do bem dispor, sem a prévia autorização daquele Juízo, sob as penas da lei. O referido é verdade e dou fé. Mimoso do Sul (E.S.), 03 de dezembro de 2.012. Eu, Joacir Porto Alves, _____, Oficial, o digitei e subscrevi. =

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: CARPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.042.720-** DATA: 02/11/2026 03:07:21