



Valide aqui  
este documento

## Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22106 / CNM: 088831.2.0022106-22 / Recibo: 53668 / Data da Certidão: 19/12/2025.

**CERTIFICO** que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 22106**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando todos os eventuais ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias, direitos e preferências que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, prenotado até o dia anterior, do que dou fé. **Nova Friburgo/RJ, 19/12/2025. Assinado digitalmente por Marcelo Braune - Oficial - Mat. 06/2347.**

### 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

**EFAF 29491 ZVS**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBFU5-7P4RE-2LY77-4XBMM>



Valide aqui este documento

### Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasilio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22106 / CNM: 088831.2.0022106-22 / Recibo: 53668 / Data da Certidão: 19/12/2025.

CNM: 088831.2.0022106-22

### CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro

C.N.P.J. nº 30.591.416/0001-92

MARCELO BRAUNE - OFICIAL

#### REGISTRO GERAL - Lº 2

Matrícula  
22106

Ficha  
01

Nova Friburgo, 12 de Março de 2008.

IMÓVEL: Constituído por uma área de terras próprias, sem benfeitorias, desmembrado de maior porção da área "1-C-1", situada no lugar denominado "FAZENDA DO CONEGO", no 1º distrito deste Município, designado por lote de nº. 05, com a superfície de 357,69m²; medindo 12,00m de testada para a Rua Marechal Rondon, por igual largura na linha dos fundos, onde confronta com a área remanescente "D"; mede 29,79m do lado que confronta com lote nº. 04 e 29,83m do lado oposto, confrontado com o lote nº. 06, ambos da mesma planta. PROPRIETÁRIOS: SILVIO FERREIRA DE SOUZA, brasileiro, empresário, portador da Carteira nacional de habilitação nº. 00770776108 expedida pelo DETRAN/RJ em 09/08/2006 e CPF nº. 014.242.627-04, casado pelo regime da separação de bens com MARILZA DE CARVALHO SOUZA, residente à Rua Francisco Cabral, nº. 12, Cônego, no 1º distrito deste Município. TÍTULOS ANTERIORES: nºs 18.755, R-1.1847, R-3.1847 e R-1.2934, às fls. nºs. 300, 058, 158 e 270 dos Lºs. 3-P, 2-F, 2-F e 2-I. PMNF: 03377.00673.001-9 Nova Friburgo, 12 de Março de 2008.

O OFICIAL:

R-1.22106. PROT.64755. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SILVIO FERREIRA DE SOUZA, já qualificado. ADQUIRENTE(S): MANOEL ALONSO DOBARRO, brasileiro, aposentado, portador da identidade nº. 01.305.885-4 expedida pelo SSP/RJ (DETRAN) em 05/12/2006 e CPF nº. 328.449.727-72, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6515/77, com MARIA CARMINDA DOBARRO, residente à Rua Mario Antonio Thurler, nº. 11, Sítio São Luiz, no 1º distrito deste Município TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas Notas, no Lº. 463 fls. 085 ato nº. 035 em 07/03/2008. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$8.000,00. Nova Friburgo, 12 de Março de 2008.

O OFICIAL:

(R).1 ato  
RLJ53774 VSR

AV-2.22106. PROT.68439. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar a construção da casa unifamiliar com 258,01m2, construída no lote de nº 05 (desmembrada de maior porção da área 1-C-1), situada à Rua Marechal Rondon, nº 650, tudo de acordo com certidão expedida pela PMNF (processo nº. 0000098 de 07/01/2009, Matrícula: 65091 - Inscrição: 03262.00650.000) em 09/09/2009, que fica hoje arquivada juntamente com a CND do INSS nº. 038222010-17023020 emitida em 19/04/2010 e válida até 12/10/2010. Nova Friburgo, 16 de abril de 2010.

O OFICIAL:

(R).1 ato  
RPH15823 KPD

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBFU5-7P4RE-2LY77-4XBBM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

### Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasilio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22106 / CNM: 088831.2.0022106-22 / Recibo: 53668 / Data da Certidão: 19/12/2025.

Matrícula	Ficha
22106	01vº

R-3.22106. PROT.69212. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: **MANOEL ALONSO DOBARRO**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade n°. 00085901019 expedida pelo DETRAN/RJ em 11/03/2010 e CPF n°. 328.449.727-72, casado pelo regime da comunhão de bens com **MARIA CARMINDA DOBARRO**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade n°. 2024149 expedida pelo SSP/RJ em 08/09/1966 e CPF n°. 880.893.717-87, residentes à Rua Mario Antonio Thurler, 11 sítio são Luiz, Cônego, nesta cidade. **ADQUIRENTES: 1) PATRICIA CLAUDIA MOZER**, brasileira, divorciada, professora, portadora da carteira de identidade n°. 02307396905 expedida pelo DETRAN/RJ em 28/07/2009 e CPF n°. 053.248.457-60, e **2) SAMUEL FRANÇA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, inspetor de policia, portador da carteira de identidade n° 02105125908, expedida pelo DETRAN/RJ em 29/07/2008 e CPF n° 081.637.027-37, residentes à rua Maria Francelina Barroso, 104/302, Cônego, nesta cidade. **TÍTULO: Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato n°.155550409741 de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia- Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 28/07/2010, na forma do art. 38 da Lei n°. 9.514 de 20/11/1997. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O descrito nesta matrícula, com a benfeitoria constante da AV-2. VALOR: R\$225.000,00. O ITBI foi pago pela guia n°. 001842/2010 à Agência local do Banco do Brasil S/A em 28/07/2010. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei n°. 7.433, regulamentada pelo Decreto n°. 93.240. Nova Friburgo, 30 de agosto de 2010.**

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

(R).1 ato  
RPY20651-KPJ

R-4.22106. PROT.69212. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): 1) PATRICIA CLAUDIA MOZER e 2) SAMUEL FRANÇA RIBEIRO**, já qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o n°. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, Brasília/DF. O imóvel objeto da presente matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei n°. 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário para garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes, no valor de R\$199.300,00 a ser reposto no prazo de 360 meses em parcelas de R\$2.292,08 com a taxa anual de juros nominal de 10,0262% e efetiva de 10,5000%. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto. Para fins de venda em Leilão público (Art. 24 - VI da Lei 9,514/97) fica estipulado o valor de R\$225.000,00, atualizado na

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBFU5-7P4RE-2LY77-4XBMM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

### Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22106 / CNM: 088831.2.0022106-22 / Recibo: 53668 / Data da Certidão: 19/12/2025.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro  
C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92  
MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Matrícula	Ficha
22106	02

Nova Friburgo, 30 de agosto de 2010

forma da Lei. Ficam fazendo parte integrante do presente registro, todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato hoje arquivado. Nova Friburgo, 30 de agosto de 2010.  
O OFICIAL: \_\_\_\_\_

(R). 1 ato  
RPY20652 WAN

R-5.22106. PROT. 78542. CESSÃO DE CRÉDITO E TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. CEDENTE(S): **PATRICIA CLAUDIA MOZER**, já qualificada, residente à Rua Manoel Lourenço Sobrinho, nº 114, Olaria, neste Município. CESSIONÁRIO(S): **SAMUEL FRANÇA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, inspetor de polícia, portador da carteira de identidade nº. 301111955 expedida pela PCIVIL/RJ em 12/04/2010 e CPF nº. 081.637.027-37, residente à Rua Marechal Rondon, nº 650, Cônego, neste Município. TÍTULO: Cessão. FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular de Cessão de Direitos e Obrigações, com Assunção de Dívida Imobiliária e Ratificação de Cláusulas - Recursos SBPE - SFH, datado de 14/05/2014. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$ R\$230.391,30. O ITBI foi pago pela guia nº. 002021/2014 à Agência local do Banco do Brasil em 27/10/2014. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. PMNF: 03262.00650.0000-0. Nova Friburgo, 06 de Janeiro de 2014.

O OFICIAL: \_\_\_\_\_

EARK75056CNI

AV-6.22106. AVERBAÇÃO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que revendo o título que deu origem ao R-5 a característica correta do imóvel é a metade ideal ou 50% do imóvel, e a data do referido registro é 06 de Janeiro de 2015, e não como constou anteriormente. Nova Friburgo, 16 de Agosto de 2024.

AV-7.22106. PROT. 100002. AVERBAÇÃO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que foi averbada por meio de solicitação da credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, datada de 10/6/2025, prenotada em 11/06/2025, instruída com Planilha de Débitos, em cumprimento ao parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 9514/97, foram realizadas as diligências para notificação da proprietária **SAMUEL FRANÇA RIBEIRO**, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou que a mesma foi notificada. Tendo conforme certidões do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, o intimado tomado ciência e até a presente data o mesmo não compareceu para purga de seu débito. Nova Friburgo, 16 de Julho de 2025.

EEEX 93192 XLM

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBFU5-7P4RE-2LY77-4XBMM>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento

### Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22106 / CNM: 088831.2.0022106-22 / Recibo: 53668 / Data da Certidão: 19/12/2025.

Matrícula	Ficha
22106	02vº

AV-8.22106. PROT.101234. Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento, datado de 24/11/2025, enviado ao Oficial do Registro de imóveis, pela credora Fiduciária "Caixa Econômica Federal-CEF", com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 Lotes nºs 3 e 4 em Brasília DF, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária nº. 155550409741, datado de 28/07/2010, objeto do R-4 e R-5.22106, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel aqui matriculado em favor da referida credora fiduciária, "CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF", nos termos do Art 26, parágrafo 7º da Lei 9514/97, para todos os efeitos e fins de direito. O ITBI foi pago através da Guia de nº. 1254/2025 em 11/11/2025, no valor de R\$22.809,90 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$849.000,00 (**avaliado pela PMNF em R\$856.000,00**), tudo de acordo com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 19 de Dezembro de 2025.

EFAF29489 PHS

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CBFU5-7P4RE-2LY77-4XBBM>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

