

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5269 / CNM: 093484.2.0005269-46 / Recibo: 12783 / Data da Certidão: 03/10/2025.

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matrícula a 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 recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Nova Friburgo, 03 de outubro de 2025.-.-.-EU, (a. eletronicamente) ELISABETH FERNANDES ALVES, Escrevente, conferi e assino.

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

EEZT 46419 VRL

Consulte a validade do selo em:

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

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasilio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5269 / CNM: 093484.2.0005269-46 / Recibo: 12783 / Data da Certidão: 03/10/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
Luiz Carlos Cartacione - Tabellão
Marina Spinelli Salles - Substituta Legal

CNM – 093484.2.0005269-46

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula	Ficha
5269	001

IMÓVEL: Constituído por um terreno, designado por lote nº 28 (vinte e oito) do Loteamento São Bento, situado em Cons. Paulino, no 6º distrito deste Município, com área de 755,00m², medindo 17,00m de testada para o leito da antiga linha férrea (E.F.L) hoje rua existente; medindo 17,00m na linha dos fundos, onde confronta com o lote 23; medindo 47,00m de um lado, onde confronta com o lote nº 27; e medindo 35,80m do outro lado, onde confronta com o Córrego existente.

TÍTULO ANTERIOR: L.º 3-AP, fls. 259, nº 7320.]

PROPRIETÁRIOS: Alberto da Rosa Pinheiro, bras, aposentado, portador da CI 113879, do I.P.F.de 04.07.40, casado pelo regime da comunhão de bens, e sua mulher Gertrudes Faria Pinheiro, bras, do lar, com T.E. nº 5493, da 81ª Zona de 14-10.60, portadores do CPF 035.243.027/34, residentes à rua Albertino Quadro Gama, s/nº.

N. Friburgo, 18 de Novembro de 1985.-.-.OFICIAL: Mariana Hottz Milward de Azevedo.

R.1 - 5269.-.-.DATA: 18 de Novembro de 1985.-.-.**TRANSMITENTES:** Alberto da Rosa Pinheiro e s/m Gertrudes Faria Pinheiro, acima qualificados.-.-.**ADQUIRENTE:** Oswaldi Reigoto de Faria, bras, aposentado, portador da CI.05827727-8 do IFP de 15.8.80, portador do CPF 714.020.047/53, casado em comunhão de bens com Naila da Silva Faria, e residentes à Estrada de Ferro, s/nº.-.-.**TÍTULO:** Compra e Venda.-.-.**FORMA DO TÍTULO E DATA:** Escritura pública de compra e venda, lavrada em Notas do Cartório do 6º distrito de Cons. Paulino, no Lº 46, fls. 139, ato 088, em 14 de janeiro de 1985.-.-.**VALOR:** 18.000.-.-.**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O mesmo acima matriculado.-.-.**INSCRIÇÃO NA PMNF Nº:** 5.80.583.031.1.-.-.N. Friburgo, 18 de Novembro de 1985.-.-.**OFICIAL:** Mariana Hottz Milward de Azevedo.

R.2 - 5269.-.-.DATA: 23 de dezembro de 1985.-.-.**TRANSMITENTES:** Oswaldi Reigoto de Faria, acima qualificado e s/m Naila da Silva Faria, brasileira, do lar, com C.I. nº 10.001.755 do IPF de 14/12/80.-.-.**ADQUIRENTE:** José Martins Schereder, brasileiro, torneiro mecânico, com C.I. nº 648.826 do IPF de 23/04/64 e CPF nº 165.632.631/00, casado em comunhão de bens com Vanilda Falcão Schereder, rua Fernando de Albuquerque, 317- Bairro JK – Anápolis – Goiás.-.-.**TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO E DATA:** Escritura pública de compra e venda, lavrada em Notas do Cartório de Conselheiro Paulino, no Lº 48, fls. 178, ato 92, em 18 de dezembro de 1985.-.-.**VALOR:** C\$ 5.800,00.-.-.**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Uma casa residencial em construção e o respectivo terreno próprio objeto da matrícula supra.-.-.**INSCRIÇÃO NA PMNF Nº:** 5.80.031.1.-.-.N. Friburgo, 23 de dezembro de 1985.-.-.**OFICIAL:** Mariana Hottz Milward de Azevedo.

R.3 - 5269: Protocolo nº 49153, em 20/03/2023 - Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha com Cessão do Espólio de **JOSÉ MARTINS SCHEREDER - CPF nº 165.632.631-00**, lavrada em Notas do Cartório do 1º Ofício de Notas de Anápolis/GO, no Livro nº 0023, as fls. 90F/92V, Protocolo 53835, em 06/06/2022, **coube a WANDERLEI DE OLIVEIRA COSTA**, brasileiro, solteiro, comerciante, com CNH/DETRAN/RJ nº 00178585777, onde consta a CI/IFP/RJ nº 096113576 e o CPF nº 023.453.177-01, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Manoel Elias Perrudt, nº 107, Conselheiro Paulino, **o imóvel objeto da matrícula nº 5269, constituído pelo terreno próprio, designado por lote nº. 28 (vinte e oito) do loteamento “São Bento”, situado em Conselheiro Paulino, no 6º. Distrito deste Município, com a área de 755,00m2, pelo valor de R\$ 7.704,45 (sete mil, setecentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos). Avaliação do Estado - R\$ 7.704,45. O ITD referente a Guia de Controle/ITD nº. 2021-3-042862-4-00, encontra-se com a situação**

Continua no verso

Rua Dr. Ernesto Brasilio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5269 / CNM: 093484.2.0005269-46 / Recibo: 12783 / Data da Certidão: 03/10/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião
Marina Spinelli Salles - Substituta Legal

CNM – 093484.2.0005269-46

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula

Ficha/Verso

5269**001v**

do pagamento isenta e a situação do crédito tributário excluída. O ITD referente ao Excesso da Partilha foi devidamente recolhido através da Guia de Controle/ITD nº 2021-3-042862-4-00, no valor de R\$: 77,05, pago junto ao Banco do Bradesco em 09/02/2022. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 000249/2023, no valor de R\$ 8.250,00, através de transação bancária efetuada junto ao App Caixa Econômica Federal, em 16/03/2023. Selo Eletrônico Número: EEMF 67869 ZGC. Nova Friburgo, 03/04/2023. A ESCRIVENTE:

R.4 – 5269: Protocolo nº 49309, em 19/05/2023 - Nos termos do CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, NO SFI – SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, nº 1.4444.2046349-9, celebrado nesta cidade em 20/04/2023, **WANDERLEI DE OLIVEIRA COSTA**, acima qualificado, administrador, vendeu a GIOVANE DE OLIVEIRA ARAUJO, brasileiro, empresário, com CI/PC/RJ nº 109900142, expedida em 16/03/1994 e o CPF nº 083.434.167-08, e sua mulher ALINE DA SILVA BORGES ARAUJO, brasileira, administradora, com CI/SECC/RJ nº 128080223, expedida em 06/08/2014 e o CPF nº 087.169.887-01, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Aureliano Barbosa Faria, nº 3, Conselheiro Paulino, o imóvel objeto da matrícula nº 5269, constituído pelo terreno próprio, designado por lote nº. 28 (vinte e oito) do loteamento “São Bento”, situado em Conselheiro Paulino, no 6°. Distrito deste Município, com a área de 755,00m², pelo valor de R\$ 1.250.000,00 (um milhão, duzentos e cinquenta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 1.400.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 000715/2023, no valor de R\$ 35.000,00, através de transação bancária efetuada junto ao Banco Nu Pagamentos S.A, em 18/05/2023. Selo Eletrônico Número: EEMV 59381 GHO. Nova Friburgo, 23/05/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes – Mat. 94/22100.

R.5 – 5269: Protocolo nº 49309, em 19/05/2023 – Nos termos do Contrato mencionado acima no R.4, **GIOVANE DE OLIVEIRA ARAUJO**, acima qualificado, e sua mulher ALINE DA SILVA BORGES ARAUJO, acima qualificada, na qualidade de devedores, deram em alienação fiduciária, o imóvel objeto da matrícula nº 5269, constituído pelo terreno próprio, designado por lote nº. 28 (vinte e oito) do loteamento “São Bento”, situado em Conselheiro Paulino, no 6°. Distrito deste Município, com a área de 755,00m², o qual abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em proveito da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pela garantia do financiamento por esta concedida aos devedores, no valor de R\$ 999.990,00. Prazo Total: 240 meses. Prazo de amortização: 240 meses. Taxa de Juros Reduzida: 10.9350% (nominal) e 11.5000% (efetiva), vencendo a primeira prestação em 22/05/2023, no valor total de R\$ 13.665,02, efetivando-se, desta forma, o desdobramento da posse tornando os devedores, possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel que, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei n. 9.514/97, corresponde ao valor da garantia fiduciária de R\$ 1.400.000,00. Fica fazendo parte do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido contrato. Selo Eletrônico Número: EEMV 59382 IOC. Nova Friburgo, 23/05/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes – Mat. 94/22100.

Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5269 / CNM: 093484.2.0005269-46 / Recibo: 12783 / Data da Certidão: 03/10/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião
Marina Spinelli Salles - Substituta Legal

CNM – 093484.2.0005269-46

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula

Ficha

5269

002

AV.6 – 5269: Protocolo nº 49309, em 19/05/2023 - Faz-se a presente averbação nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº. 1.4444.2046349-9 - SÉRIE 0423, emitida em 20/04/2023, neste Município, nos termos da Lei nº. 10.931 de 02/08/2004, figurando como credora a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, e devedores GIOVANE DE OLIVEIRA ARAUJO, acima qualificado, e sua mulher ALINE DA SILVA BORGES ARAUJO, acima qualificada. Imóvel: objeto da matrícula nº 5269; Garantia: Real. Modalidade: Alienação fiduciária; Valor do crédito: R\$ 999.990,00; Condição da emissão: Integral e Cartular. Fica fazendo parte integrante da presente averbação todos os demais termos, cláusulas e condições constantes da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEMV 59383 TXQ. Nova Friburgo, 23/05/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes – Mat. 94/22100.

AV.7 - 5269: Protocolo nº 49331, em 29/05/2023 – Faz-se a presente averbação, nos termos da certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 29/05/2023, a fim de constar que o imóvel objeto da presente matrícula nº 5269, situa-se na Rua Evangelista Manoel da Silva, nº 01500, Lote 28 – Loteamento São Bento, Conselheiro Paulino. Inscrição Municipal: 011070150001-4. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEMV 59455 FAJ. Nova Friburgo, 29/05/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes – Mat. 94/22100.

ANOTAÇÃO: Matrícula atualizada com base nos atos vigentes constantes do Livro 2-Y de Registro Geral, às fls. 090, sob a matrícula nº 5269, originariamente aberta em 18 de Novembro de 1985, neste Cartório de Registro de Imóveis.

AV.8 - 5269: Protocolo nº 50961, em 27/09/2024 – Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, nos termos da certidão lavrada pelo responsável pelo expediente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ – Registro de Títulos e Documentos, a fim de ficar constando o seguinte: “CERTIFICO E DOU FÉ que o documento de notificação extrajudicial registrado sob o nº 110391, Livro B-613, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo), foi entregue aos destinatários GIOVANE DE OLIVEIRA ARAUJO e ALINE DA SILVA BORGES ARAUJO, no endereço especificado no documento de notificação (Rua Evangelista M Dom Silva, nº 1500 - Lote 28, Conselheiro Paulino - Nova Friburgo/RJ), em 11/12/2024 e os(as) mesmos(as) leram a presente notificação, exararam ciência e ficaram com sua via. Protocolo nº 454520, prenotado em 18/11/2024. Nova Friburgo, 13/12/2024. A escrevente Thais Mascouto Frez. Mat. 94/24010”, anexas à Notificação Extrajudicial Ofício nº 178975/2024. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEXM 34674 OEK. Nova Friburgo, 07/04/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles – Mat. 94/19045:

AV.9 - 5269: Protocolo nº 49238, em 19/04/2023 – Faz-se a presente averbação, de acordo com o requerimento feito pela Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel situado na Rua Evangelista Manoel da Silva, nº 01500 e o respectivo terreno, designado por lote nº 28 (vinte e oito) do Loteamento São Bento, situado em Cons. Paulino, no 6º distrito deste Município, com área de 755,00m², objeto da presente matrícula nº 5269; em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada. O ITBI incidente sobre a presente transação, no valor de R\$ 37.693,77, foi pago através da Guia nº 1224/2025, conforme certidão de quitação expedida pela

Continua no verso

Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione


Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5269 / CNM: 093484.2.0005269-46 / Recibo: 12783 / Data da Certidão: 03/10/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO Luiz Carlos Cartacione - Tabellião Marina Spinelli Salles - Substituta Legal		REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2
Matrícula 5269	Ficha/Verso 002v	
<p>PMNF em 08/09/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEZT 46409 PFK. Nova Friburgo, 02/10/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891.</p> <p>----- </p>		
Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ		



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 96T74-PL23B-TME4Z-YKYVR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Elisabeth Fernandes Alves (CPF ***.754.677-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/96T74-PL23B-TME4Z-YKYVR>

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

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