



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: 29096 / CNM: 088831.2.0029096-04 / Recibo: 52351 / Data da Certidão: 29/09/2025.

**CERTIFICO** que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 29096**, 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, 29/09/2025. 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

**EEYX 80229 FLQ**

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/W4TBT-RMNBR-QUV2D-BFYZ9>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



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





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


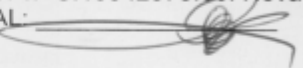
E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 29096 / CNM: 088831.2.0029096-04 / Recibo: 52351 / Data da Certidão: 29/09/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TBT-RMNBR-QUV2D-BFYZ9>

REGISTRO GERAL - L° 2		CARTÓRIO DO 1° OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS	
Matrícula 29096		Ficha 01	
		CNM: 088831.2.0029096-04 Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92 MARCELO BRAUNE - OFICIAL 15 de Abril de 2021 Nova Friburgo,	
<p>IMÓVEL: Constituído pela <b>fração ideal de 156.58/2.971,18</b> avos do terreno próprio, sem benfeitorias, designado no todo por área "D-1" do loteamento "São Bento", desmembrado de maior porção do remembramento dos lotes nºs 42 e 43 da Quadra "10" do loteamento "Santa Luzia", situado no lugar denominado "N. Colonial 21", no 1º Distrito deste Município, com a superfície de 2.971,18m², que assim se descreve e caracteriza: medindo 45,50m de frente para o loteamento Bairro Boa Ventura, dos quais 9,00m faz testada para a Rua Olga Alves da Costa Merecci; 22,50m na linha dos fundos, confrontando com quem de direito; mede 130,00m de um lado, confrontando com os lotes nºs 18, 19, 20, 21, 22 e 23 da quadra 10; e mede 111,00m do outro lado, confrontando com a área "D-2"; <b>cuja fração ideal corresponderá a FUTURA CASA 05/GARAGEM</b>: com 77,48m² de área privativa edificada; 70,81m² de área privativa não edificada; 43,00m² de área comum não edificada do empreendimento imobiliário residencial, denominado "Moradas do Sol".</p> <p>PROPRIETÁRIO: "<b>CONSTRUIR, CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI</b>", inscrita no CNPJ sob o nº 18.430.349/0001-29 e com sede na Estrada Prefeito Cezar Guinle, nº 1871, Lote 1-B, Ponte da Saudade, neste Município.</p> <p>TÍTULO ANTERIOR: R-1.28181, ficha 01vº, estando a instituição de condomínio devidamente registrada sob o R-2.28181, Ficha 01/02. PMNF: . Nova Friburgo, 15 de Abril de 2021.</p> <p>O OFICIAL: </p> <hr/> <p>AV-1.29096. PROT.90502. FAZ-SE a presente averbação nos termos do artigo 464, I do Provimento CGJ nº 12/2009 – Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para constar que a finalidade da abertura da presente matrícula, foi a <b>Instituição e Especificação de Condomínio</b>, submetido às disposições dos arts. 7º e 8º da Lei nº 4.591/64 e art. 1.332 do Código Civil Brasileiro, registrada no registro anterior (R-2.28181), conforme Escritura Pública lavrada nestas Notas, no Lº 602 às fls. 171, ato nº 057 em 04/09/2019, conforme Planta de Discriminação de Frações Ideais e Memorial Descritivo levantados pelo arquiteto/urbanista, Joaquim Rodrigues de Almeida, CAU-RJ nº A 25706-0, bem como RRT nº SI10542575I00, Nova Friburgo, 15 de Abril de 2021.</p> <p>O OFICIAL:  EDSI22516 OYO</p> <hr/> <p>R-2.29096. PROT.91877. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: "<b>CONSTRUIR, CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS EIRELI</b>", já qualificada. ADQUIRENTES: <b>1) FELIPE SANTOS SILVA</b>, brasileira, empresário, portador da carteira de identidade nº 207949785, expedida pela SECC/RJ em 26/09/2006, CPF nº 127.225.197/71; <b>2)</b></p>			

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: 29096 / CNM: 088831.2.0029096-04 / Recibo: 52351 / Data da Certidão: 29/09/2025.

Matrícula	Ficha
29096	01vº

**MANUELLA JARDIM RODRIGUES SANTOS SILVA**, brasileira, portadora da carteira de identidade nº 132177510, expedida pela SSP/RJ em 04/03/1999, CPF nº 110.207.907/33, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei, residente à Rua Santa Luzia, 139, apto 04, Braunes, nesta cidade; **TÍTULO:** Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato nº.1.4444.1604843-1 de Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de terreno, Mútuo para Obras com obrigações e Alienação Fiduciária em garantia no SFH, Sistema Financeiro de Habitação, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, datado de 30/08/2021. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** O descrito nesta matrícula. **VALOR:** R\$306.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº.001949/2021 à Agência local do Banco Nu Pagamentos S/A em 14/09/2021. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 08 de Outubro de 2021.

O OFICIAL:

EDTR29121 YFP

R-3.29096. PROT.91877. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: 1) FELIPE SANTOS SILVA e 2) MANUELLA JARDIM RODRIGUES SANTOS SILVA**, já qualificados. **CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, inscrita no CNPJ sob o nº. 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 nº. 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário para garantia do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, para obras de construção de imóvel residencial no terreno objeto desta matrícula, no valor de R\$209.825,91 a ser reposto no prazo de 431 meses em parcelas de R\$1.743,40, com a taxa anual de juros nominal de 6.7145% e efetiva de 6.9250%. 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\$309.973,19, atualizado na forma da Lei. Ficam fazendo parte integrante do presente registro, todas as demais cláusulas e condições constantes do referido, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, hoje arquivado. Nova Friburgo, 08 de Outubro de 2021.

O OFICIAL:

EDTR29122 MII

AV-4.29096. PROT.99556. **AVERBAÇÃO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que foi averbada por meio de solicitação da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, datada de 19/03/2025, prenotada em 19/03/2025, instruída com Planilha de Débitos, em cumprimento ao parágrafo 1º, do artigo 26 da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TBT-RMNBR-QUV2D-BFYZ9>

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



ONR



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: 29096 / CNM: 088831.2.0029096-04 / Recibo: 52351 / Data da Certidão: 29/09/2025.

### REGISTRO GERAL - Lº 2

Matrícula	Ficha
29096	02

### 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

Nova Friburgo, 14 de Maio de 2025

Lei 9514/97, foram realizadas as diligências para notificação dos proprietários, **FELIPE SANTOS SILVA** e **MANUELLA JARDIM RODRIGUES SANTOS SILVA**, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou, conforme certidão do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, que os intimados não foram localizados, pois mudaram-se do endereço especificado no documento de notificação, não sendo possível notificá-los. Nova Friburgo, 14 de Maio de 2025.  
EEXJ17424 VXC

AV-5.29096. PROT.100574. Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento, datado de 10/09/2025, 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. 144441604843, datado de 30/08/2021, objeto do R-3.29096, 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 9.514/97, para todos os efeitos e fins de direito. O ITBI foi pago através da Guia de nº. 1064/2025 em 26/08/2025, no valor de R\$2.893,77 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$111.000,00 (avaliado pela PMNF em R\$111.000,00), tudo de acordo com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 29 de setembro de 2025.  
EEYX80222 KFX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W4TBT-RMNBR-QUV2D-BFYZ9>



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

