



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: 4511 / CNM: 088831.2.0004511-39 / Recibo: 50811 / Data da Certidão: 28/05/2025.

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 99852**, 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, 28/05/2025. 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 | Funapen: 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
EEXJ 17824 ZJD

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3MCM-329SG-Y424P-EBLYX>



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: 4511 / CNM: 088831.2.0004511-39 / Recibo: 50811 / Data da Certidão: 28/05/2025.

1

MARCELO BRAUNE, OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO/R.J.

CERTIFICA que revendo em seu poder e cartório o livro de Registro de Imóveis, Registro Geral de nº 2-P, dele às fls. 91, consta a matrícula, registros e averbação do teor seguinte:

MATRÍCULA: 4511. **DATA:** 18 de abril de 1980. **IMÓVEL:** Constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 93 (noventa e três) do loteamento "Parque Suiço", no lugar Campo do Coelho, no 3º Distrito deste Município, com área de 3.811,00m²; medindo 15,00m em curva de frente para a rua "A"; 104,00m na linha dos fundos, confrontando com o Consórcio Imobiliário Fluminense Ltda; 100,00m pelo lado direito, por onde confronta com o lote nº 92 e 182,00m do lado esquerdo por onde confronta com o lote nº 94. **PROPRIETÁRIOS:** 1- Eugenio Rodrigues de Carvalho, comerciante e s/m Aurelina Ribeiro da Silva de Carvalho, do lar, portugueses, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes no Rio de Janeiro, na Rua Gurindiba, 195, cart. SER nºs 263.547 e 629.148, expedidos em 18/02/71 e 19/02/40, CPF 022.943.547/53. 2- Espólio de Nelson Falcão Pessoa, por sua Inventariante Antonieta lemos Pessoa, bras, viúva, do lar, CPF 175.987.297/00. 3- Tibor Heller, advogado e s/m Nilza de Almeida Santos Heller, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, Alameda Casa Branca, 1177, c/2-A, Rio de Janeiro, Cart.Id nº 604.774 e 758.477 do SSp/SP, em 3/7/69 e 18/12/58, CPF nº 112.546.458/53. **TÍTULO ANTERIOR:** Lº3-D, fls 298, nº 5340 – 3-F, fls 162, nº 7225. Nova Friburgo, 18 de abril de 1980. (a) João Maria Braune, Oficial. **R-1.4511.** **DATA:** 18 de abril de 1980. **TRANSMITENTES:** Eugenio Rodrigues de Carvalho e s/m, Espólio de Nelson Falcão Pessoa e Tibor Heller e s/m, já qualificados. **ADQUIRENTES:** Helio Lemos Pessoa, brasileiro, proprietário, residente na rua Sadock de Sá 10/902, Rio de Janeiro, IFP nº 1.513.395, em 2/01/73, CPF 012.531.587/20, casado pelo regime da comunhão de bens com Elisabete Pessoa. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda com sessão, lavrada em 29/02/1980, no Lº 3631, fls. 117, 6º Of Rio de Janeiro. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** o descrito na matrícula supra. **VALOR:** cr\$ 760,00. Nova Friburgo, 18 de abril de 1980. (a) João Maria Braune, Oficial. **R-2.4511.** **DATA:** 27 de outubro de 1981. **TRANSMITENTES:** Helio Lemos Pessoa e s/m, já qualificados. **ADQUIRENTES:** Eugenio Ubirajara Curty Monteiro, brasileiro, mecânico, IPF nº 1.221.924 de 21/7/71, CPF 209.461.477/87, Rua Carlos Eboli, nº 4, nesta cidade, casado pelo regime da comunhão universal de bens com Nazareth Catharina Teixeira Monteiro, brasileira, do lar, IPF 1.221.925 de 23/7/71. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada nestas notas, no Lº 264, fls. 61 em 26/10/1981. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** o descrito na matrícula supra. **VALOR:** cr\$ 150.000,00,00. **FORMA DE PAGAMENTO:** Cr\$300.000,00 (incluindo a venda de outro lote) – uma nota promissória vinculada a escritura, com vencimento para 30/1/1982. Nova Friburgo, 27 de outubro de 1981. (a) João Maria Braune, Oficial. **R-3.4511.** **DATA:** 10 de maio de 1985. **TRANSMITENTES:** Eugenio Ubirajara Curty Monteiro e s/m, já qualificados. **ADQUIRENTES:** Luiz Fernando de Moraes, brasileiro, engenheiro, portador da identidade nº 01.217.704-4; expedida pelo DETRAN/RJ em 20/06/2007 e CPF nº 026.937.637/20 e sua mulher Neusa Dessimoni de Oliveira Moraes, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 01.513.657-5; expedida pelo DETRAN/RJ em 25/04/2012 e CPF nº 104.866.917/30;



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: 4511 / CNM: 088831.2.0004511-39 / Recibo: 50811 / Data da Certidão: 28/05/2025.

2

casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6515/77 e residentes à Rua Cardoso Junior, nº 5, apartamento 502, Laranjeiras, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada no 4º Ofício local, no Lº 88, fls. 168 em 9/5/85. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: o descrito na matrícula supra. VALOR: cr\$ 2.000.000,00. PMNF nº 11556-0097-0001. Nova Friburgo, 10 de maio de 1985. (a) Marcelo Braune, Oficial. **AV-4.4511** – Averbação. Faz-se a presente averbação, por erro evidente, para o efeito de constar que a metragem correta do imóvel objeto desta matrícula é 5.811,00m² e não comoconstou inicialmente; tudo de acordo com a planta arquivada. Nova Friburgo, 10 de maio de 1985. (a) Roberto Carlos Rosa Braz, substituto do RGI. *TRANSPORTADA A MATRICULA EM 18/12/15*.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3MCM-329SG-Y424P-EBLYX>



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: 4511 / CNM: 088831.2.0004511-39 / Recibo: 50811 / Data da Certidão: 28/05/2025.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CNM: 088831.2.0004511-39
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
4511

Ficha
01

Nova Friburgo, 18 de Dezembro de 2015

IMÓVEL: Constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 93 (noventa e três) do loteamento "Parque Suíço", no lugar Campo do Coelho, no 3º Distrito deste Município, com área de 5.811,00m²; medindo 15,00m em curva de frente para a rua "A"; 104,00m na linha dos fundos, confrontando com o Consórcio Imobiliário Fluminense Ltda; 100,00m pelo lado direito, por onde confronta com o lote nº 92 e 182,00m do lado esquerdo por onde confronta com o lote nº 94. PROPRIETÁRIA: **LUIZ FERNANDO DE MORAES**, brasileiro, engenheiro, portador da identidade nº 01.217.704-4; expedida pelo DETRAN/RJ em 20/06/2007 e CPF nº 026.937.637/20 e sua mulher **NEUSA DESSIMONI DE OLIVEIRA MORAES**, brasileira, do lar, portadora da identidade nº 01.513.657-5; expedida pelo DETRAN/RJ em 25/04/2012 e CPF nº 104.866.917/30; casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei nº 6515/77 e residentes à Rua Cardoso Junior, nº 5, apartamento 502, Laranjeiras, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. TÍTULO ANTERIOR: R-3.4511, fls. 091 do Lº 2-P. PMNF: 11556.00081.000-0. Nova Friburgo, 18 de Dezembro de 2015.

O OFICIAL:

R-5.4511. PROT: 80236. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: **LUIZ FERNANDO DE MORAES** e s/m **NEUSA DESSIMONI DE OLIVEIRA MORAES**, já qualificados. ADQUIRENTE: **CLARA MUNIZ RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora da identidade nº 30.189.844-1 expedida pelo DETRAN/RJ em 28/06/2013 e CPF nº 173.536.987/05, residente à Rua Georgina Knust, nº 3, Conselheiro Paulino, neste Município. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas Notas, no Lº. 548 fls. 191 ato nº. 073 em 25/08/2015. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$35.000,00. Nova Friburgo, 18 de Dezembro de 2015.

O OFICIAL:

EBJ83292REX

R-6.4511. PROT.95757. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: **CLARA MUNIZ RODRIGUES**, já qualificada. ADQUIRENTES: **DAVID SOARES SOBRINHO**, brasileiro, empresário, portador da CNH, registro nº 03641681022, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/06/2021 e CPF nº 091.790.247/50, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com **INGRID FARIAS SOBRINHO**, brasileira, empresária, portadora da CNH, registro nº 06625555957, expedida pelo DETRAN/RJ em 24/05/2017 e CPF nº 169.094.557/54 e residentes na Rua Wenceslau Braz, nº 311, apartamento 302, bloco 02, Cônego, neste Município. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3MCM-329SG-Y424P-EBLYX>



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: 4511 / CNM: 088831.2.0004511-39 / Recibo: 50811 / Data da Certidão: 28/05/2025.

Matrícula	Ficha
4511	01vº

Notas, no Lº. 627 fls. 041 ato nº. 014 em 05/06/2023. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.** VALOR: R\$54.000,00. Nova Friburgo, 12 de junho de 2023. EENH 55794 FTM

R-7.4511. PROT.95923. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: DAVID SOARES SOBRINHO** e s/m **INGRID FARIAS SOBRINHO**, já qualificados. **ADQUIRENTE: ALEXANDRE DE SOUZA**, brasileiro, administrador, divorciado, portador da carteira CNH nº. 02517131085 expedida pelo DETRAN/RJ em 24/09/2019 e CPF nº. 056.082.377/06, residente à Rua Antonio Banjar, s/nº, lote 22, Centro, nesta cidade. **TÍTULO: Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº. de Instrumento Particular 1.4444.2110638-0 na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, datado de 29/06/2023. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O descrito nesta matrícula. VALOR: R\$1.000.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº. 001099/2023 à Agência do Banco Itaú em 05/07/2023. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 07 de Julho de 2023.** EENH56781 MGJ

R-8.4511. PROT.95923. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: ALEXANDRE DE SOUZA**, já qualificado. **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 aos devedores fiduciantes, no valor de R\$ 700.000,00 a ser reposto no prazo de 240 meses em parcelas de R\$9.565,61, com a taxa anual de juros nominal de 10.9350% e efetiva de 11.5000%. 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\$ 1.138.000,00, atualizado na forma da Lei. Ficam fazendo parte integrante do presente registro, todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato hoje arquivado. Nova Friburgo, 07 de Julho de 2023. EENH56782 MSZ

AV-9.4511. PROT.95924. **AVERBAÇÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. FAZ-SE** a presente averbação para o efeito de constar que de acordo com o contrato que deu origem aos R-7 e R-8, **foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.2110638-0, série 0623, tendo como instituição custodiante a Caixa Econômica Federal - CEF.** Nova Friburgo, 07 de Julho de 2023. EENH56783 KCA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3MCM-329SG-Y424P-EBLYX>

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

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: 4511 / CNM: 088831.2.0004511-39 / Recibo: 50811 / Data da Certidão: 28/05/2025.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
4511	02

Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro

C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92

MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Nova Friburgo, 20 de agosto de 2024

AV-10.4511. PROT.97881. **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 07/06/2024, prenotada em 07/06/2024, instruída com Planilha de Débitos, em cumprimento ao parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 9514/97, foram realizadas as diligências para notificação do proprietário **ALEXANDRE DE SOUZA**, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou, conforme certidão do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, que a intimada não foi localizada, pois encontra-se em local incerto e não sabido, não sendo possível notificá-lo. Nova Friburgo, 20 de agosto de 2024.

EETS05186 JGL

AV-11.4511. PROT.99852. Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício expedido CESAV/FL, datado de 14/05/2025, 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. 144442110638, datado de 29/06/2023, objeto do R-7.4511, 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. 2905/2025 em 13/05/2025, no valor de R\$28.936,23 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$1.152.698,36 (**avaliado pela PMNF em R\$1.152.698,36**), tudo de acordo com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 28 de maio de 2025.

EEXJ17819 IDV

AV-12.4511. PROT.99852. **AVERBAÇÃO DE BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** FAZ-SE a presente averbação, na forma do parágrafo 2º do art. 25 da Lei nº. 9514 de 20/11/1997, para o efeito de constar o termo de Quitação, expedido pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, em 14/05/2025, que autoriza o cancelamento do registro da propriedade em virtude da consolidação, ficando o imóvel livre do ônus que o gravava. Nova Friburgo, 28 de maio de 2025.

EEXJ17820 TVW

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y3MCM-329SG-Y424P-EBLYX>