



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: 17895 / CNM: 088831.2.0017895-45 / Recibo: 55436 / Data da Certidão: 11/05/2026.

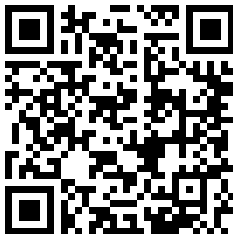
CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 17895**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando todos os eventuais ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias, direitos e preferências que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, prenotado até o dia anterior, do que dou fé. **Nova Friburgo/RJ, 11/05/2026. 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: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBZ 33296 WWQ

Consulte a validade do selo em:

ww4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/878CX-694PH-TD3PS-LESPW>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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 Brasílio 48. Centro. Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 17895 / CNM: 088831.2.0017895-45 / Recibo: 55436 / Data da Certidão: 11/05/2026.

REGISTRO GERAL - L.º 2

Matrícula
17.895

Ficha
01

CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO — REGISTRO DE IMÓVEIS

Nova Friburgo — Estado do Rio de Janeiro

CGC nº 30.591.416/0001-92

MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Nova Friburgo, 06 de Abril de 1.999.

IMÓVEL: constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, situado à Rua Amílcar Carpenter Feres, desmembrado de maior porção, no lugar denominado "Varginha" Curuzú, Nº Colonial 21, no 1º Distrito deste Município, designado por A R E A Nº 02 (dois), com a superfície de 360,00m²; medindo 10,00m. de testada para a referida Rua Amílcar Carpenter Feres, (urbanizada), por 10,00m. na linha dos fundos, onde confronta com o remanescente do imóvel; mede 36,00m. de extensão por ambos os lados, confrontando de um lado com a área nº 01 e do outro com a área nº 03; tudo de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal local, aos 29-08-95, já arquivada em cartório. PROPRIETÁRIO: ACYR BASTOS AFFONSO, brasileiro, viúvo, administrador de empresas, Cart.Id. nº 1848979, IFP de 19-01-73, CPF nº 004.233.354/72, residente à Rua Lucio Antunes Nogueira, nº 102, Varginha, neste Município. TÍTULOS ANTERIORES: R-2. 2871 e R-2. 2872, . fichas 01. PMNF: 15455.00113.001.0. Nova Friburgo, 06 de Abril de 1.999.
O OFICIAL:

R-1. 17.895 DATA: 06 de Abril de 1.999.
TRANSMITENTE: ACYR BASTOS AFFONSO, já qualificado. ADQUIRENTE: ADSON BARBOSA MOURA, brasileiro, engenheiro civil, Cart.Id. nº 18989-D, CREA/RJ, 5a. Região, de 31-08-89, CPF nº 082.803.807/44, casado pelo regime da comunhão de bens com VALDINÉA JABOUR DAHER MOURA, residente à Rua Nazaré Menezes, nº 165, Ilha do Governador, Rio de Janeiro. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada pelo tabelião do 2º Ofício local, Lº 491, fls. 069, aos 29-03-99. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O descrito na matrícula supra. VALOR: R\$2.500,00. Nova Friburgo, 06 de Abril de 1.999.
O OFICIAL:

Lº 4-E nº 20.735

R-2.17895. PROT.68128. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: ADSON BARBOSA MOURA, já qualificado, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6515/77, com VALDINÉA JABOUR DAHER MOURA, brasileira, professora, portadora da identidade nº 04.043.454-0, expedida pelo IFP em 08/05/1997 e CPF nº 357.899.567/34, residentes à Rua Nazaré Menezes, nº 165, Jardim Guanabara, Ilha do Governador, Rio de Janeiro/RJ. ADQUIRENTE(S): ELLEN DAHER RODRIGUES DELMAS, brasileira, advogada, portadora da identidade nº. 84.280 expedida pela OAB/RJ em 12/02/2009 e CPF nº 005.607.057-86, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com FLAVIO BRAGA DELMAS, residentes à Av. Marechal Henrique Lott, nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/878CX-694PH-TD3PS-LESPW>

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



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: 17895 / CNM: 088831.2.0017895-45 / Recibo: 55436 / Data da Certidão: 11/05/2026.

Matrícula	Ficha
17895	01vº

180, Bloco 01, aptº 2004, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em Notas do 23º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro, no Lº. 9061 fls. 155 ato nº. 051 em 20/08/2009. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$5.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº 000232/2010 à Agência local do Banco do Brasil em 05/02/2010, que fica hoje arquivado, juntamente com o seu complemento, referente à incidência de multa, pago ao mesmo banco em 30/03/2010. Nova Friburgo, 08 de abril de 2010.
O OFICIAL: _____

R-3.17895. PROT.94767. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE(S): FLAVIO BRAGA DELMAS e s/m ELLEN DAHER RODRIGUES DELMAS, já qualificados. ADQUIRENTE: F&F SERV EIRELI, com sede na Avenida das Américas nº 700, bloco 3, sala 134, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº. 28.485.260/0001-13. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em Notas do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, no Lº. 8071 fls. 125 ato nº. 056 em 04/10/2022. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$16.844,44. O ITBI foi pago pela guia nº. 001851/2022 de acordo com certidão de quitação da PMNF nº. 0003242 de 19/01/2023. Nova Friburgo, 24 de Janeiro de 2023.
O OFICIAL: _____ EEKA08181 VLJ

R-4.17895. PROT.95234. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: F&F SERV EIRELI, 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 ao devedor fiduciante, no valor de R\$291.723,39, no prazo de 60 meses em parcelas de R\$7.143,84, com vencimento da primeira parcela em 02/04/2023, com a taxa de juros constantes do contrato. 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\$428.630,40, atualizado na forma da Lei. Ficam fazendo parte integrante do presente registro, todas as demais cláusulas e condições constantes do Termo de Constituição de



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: 17895 / CNM: 088831.2.0017895-45 / Recibo: 55436 / Data da Certidão: 11/05/2026.

REGISTRO GERAL - Lº 2

Matrícula	Ficha
17895	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 Março de 2023

Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de 02/03/2023, hoje arquivado. Nova Friburgo, 14 de Março de 2023.

EELO05811 AYC

AV-5.17895. PROT. 95275. AVERBAÇÃO. FAZ-SE a presente averbação, para o efeito de constar que faz parte do registro supra a Cédula de Crédito Bancário, nº 19.1620.606.0000215/42, datada de 02/03/2023. Nova Friburgo, 14 de Março de 2023.

EELO05812 LWH

AV-6.17895. PROT.100703. 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 01/10/2025, prenotada em 01/10/2025, 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 F&F SERV EIRELI, 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 o número do endereço indicado no documento de notificação é inexistente, não sendo possível notificá-la. Nova Friburgo, 20 de Março de 2026.

EFBZ31767 IEV

AV-7.17895. PROT.102079. Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento, datado de 27/04/2026, 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 empréstimo/financiamento com alienação fiduciária em garantia nº. 19.1620.606.0000215/42, datado de 02/03/2023, objeto do R-4.17895 e AV-5.17895, 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. 563/2026 em 22/04/2026, no valor de R\$6.749,01 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$265.000,00 (**avaliado pela PMNF em R\$265.000,00**), tudo de acordo com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 11 de maio de 2026.

EFBZ 33295 GXX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/878CX-694PH-TD3PS-LESPW>