



Valide aqui
este documento

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 29938 / CNM: 163204.2.0029938-13 / Recibo: 15157 / Data da Certidão: 13/04/2026.

CERTIFICA - atendendo pedido verbal de parte interessada que revendo em seu poder e Cartório os livros, fichas e demais documentos do Registro de Imóveis a seu cargo, verificou **CONSTAR matriculado** à fl. 156 do livro 2-G, em 01/11/1983, **sob o nº 2228**, o imóvel constituído pelo **PRÉDIO RESIDENCIAL Nº 238**, da **AVENIDA JOSÉ GONÇALVES PORTELA**, e bem assim o respectivo terreno, onde o mesmo se acha edificado, formado pela **ÁREA DE TERRAS PRÓPRIAS DESIGNADA REMANESCENTE DO LOTE 117**, do Jardim Americano, em Benfica, Itaipava, 3º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, e tem a **superfície de 443,04m²**, com testada para a Avenida José Gonçalves Portela, onde mede em dois segmentos 15,42m - 43°26'SO e 4,78m - 29°01'NE; de um lado confronta-se com o desmembramento nº 116, onde mede 23,52m - 54°35'NO; do outro lado com o desmembramento nº 118, onde mede 20,83m - 54°35'SE; e, finalmente aos fundos, confronta-se com o lote nº 117-A, onde mede 20,00m - 34°32'20"NE. O imóvel está cadastrado na PMP como logradouro 740, lote 18, inscrição 46.902 DV-1. **PROPRIETÁRIOS: ARNALDO MANOEL ANTUNES** e sua mulher **CARMEN FERNANDES ANTUNES**, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes no 3º Distrito deste Município, na Av. José Gonçalves Portela nº 304, inscritos no CPF sob o nº 093.977.017/20, ele, português, engenheiro civil, identidade nº 69840 CREA - 5ª Região, emitida em 12/06/1972, ela espanhola, do lar, identidade para estrangeiro RG nº 2371081 RE nº 1012390 SRE - GB, emitida em 09/03/1970.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 724, fl. 127, Livro nº 2-B, desta Circunscrição. Dou fé. O Oficial (a) Edson Ferreira de Souza.

R-1/2228 - 01/11/1983 - TRANSMITENTES: ARNALDO MANOEL ANTUNES e sua mulher **CARMEN FERNANDES ANTUNES**, já qualificados nesta matrícula.

ADQUIRENTE: FLORENTINO RODRIGUES DE ALMEIDA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com **CELEIDA RODRIGUES DE ALMEIDA**, comerciante, residente no 3º Distrito deste Município, na Av. José Gonçalves Portela 238, inscrito no CPF sob o nº 280.305.087/00, identidade nº 81215358-3 IFP, emitida em 20/10/1981. **COMPRA E VENDA:** Público de 03/08/1983, Livro nº 37, fls. 11/12v, do Cartório de Itaipava, 3º Distrito deste Município. **VALOR:** Cr\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil de cruzeiros). Pelos transmitentes foi dito na escritura que: sendo o Jardim Americano destinado exclusivamente a residências, não serão permitidas as construções de barracões, casas cobertas de palhas, estabelecimentos comerciais, exceto a nos locais a isto destinados, hospitais, casas de saúde ou sanatórios, bem como obriga-se o proprietário a usar nas construções fossas tipo "sano". O outorgado terá direito a uma pena d'água para abastecimento do imóvel e declarou na escritura conhecer em todos os seus termos e condições o Regulamento Geral do Loteamento Jardim Americano, parte integrante da escritura. Dou fé. O Oficial (a) Edson Ferreira de Souza.

AV-2/2228 - 21/06/1989 - CONSTRUÇÃO: Conforme se verifica da certidão nº151, expedida em 19/12/1988 pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Petrópolis, no imóvel matriculado foi edificado um prédio que recebeu o nº 238-A da Av. José Gonçalves Portela, conforme requerimento de legalização nº 29.705 e requerimento da Secretaria de Obras nº 92.629, com vistoria final de 03/11/1988 e a construção orçada na época em Cr\$ 2.199.274,70, do tipo residencial e área construída de 116,45m², averbado na dita Prefeitura, em nome de **FLORENTINO RODRIGUES DE ALMEIDA**. A presente é feita atendendo ao requerimento de 17/05/1989, assinado pelo Dr. Ricardo Freitas Pereira OAB-



Valide aqui
este documento

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis
Bruno Roberto de Oliveira Ramos
Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ
E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br
Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 29938 / CNM: 163204.2.0029938-13 / Recibo: 15157 / Data da Certidão: 13/04/2026.

RJ 50.817, ao qual foi anexada a aludida certidão e bem assim a certidão negativa de débito CND série A nº 915386, expedida em 25/04/1989, pela agência desta cidade do IAPAS. Dou fé. O Oficial (a) Edson Ferreira de Souza.

R3/2228 - 5/07/2017 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

EMITENTE: NOVA PRAXEDES DISTRIBUIDORA VETERINÁRIA LTDA. (CNPJ 10592429/0001-79), com sede na Rua Mal. Aguiar 26, Benfica, no Rio de Janeiro, RJ.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00360305/0001-04), com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF. **TÍTULO:** cédula de crédito bancário 734-4146.003.00003217-4, emitida em 26/6/17. **VALOR:** R\$997.000,00. **VENCIMENTO:** 7 de março de 2037. **ENCARGOS:** sobre o valor de cada operação incidirão juros praticados pela credora, que na data da emissão estão fixados em 1,59% ao mês, além de IOF e tarifa de contratação, devidos a partir da data de cada empréstimo solicitado, sendo que os juros capitalizados mensalmente e as taxas efetivamente aplicados serão aqueles vigentes na data da efetiva liberação de cada operação solicitada. Acrescidos. **AVALISTAS:**

FLORENTINO RODRIGUES DE ALMEIDA (C.I. 81215358-3 IFP 20/10/81 - CPF 280305087/00), empresário, e sua mulher **CELEIDA RODRIGUES DE ALMEIDA** (C.I. 02973923-2 IFP 9/12/92 - CPF 760340387/15), comerciante, casados sob o regime da comunhão de bens (antes da L.D.), e **RONALDO RODRIGUES DE AMEIDA** (C.I. 12534668 RJ - CPF 089592277/06), empresário, e sua mulher **NATHALIE XAVIER CIRINO** (CPF 116861297/77), todos brasileiros, residentes na Estr. das Arcas 661, neste Distrito.

GARANTIA: em termo particular de garantia de 26/6/17, os proprietários Florentino Rodrigues de Almeida e sua mulher, Celeida Rodrigues de Almeida, alienaram fiduciariamente à credora, para fins e efeitos da Lei 9514/97, o imóvel matriculado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe sejam acrescidos. **FORO:** eleito o da Seção Judiciária da Justiça Federal deste Estado. **NOTAS:**

1) **selo eletrônico ECDA 58053 XDP.** Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

Av4/2228 - 19 dezembro 2023 - prot. 30673 (28/04/2023). Intimação - edital. Atendendo ao of. 36164/2023 CESAV/RJ, de 17/04/2023, da Caixa Econômica Federal, esta Serventia encaminhou esta Serventia encaminhou ao Cartório do 4º Serviço Notarial e Registral de Petrópolis, RJ os pedidos de intimações dos devedores Casuarinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Celeida Rodrigues de Almeida, Florentino Rodrigues de Almeida, Ronaldo Rodrigues de Almeida, Nathalie Xavier Cirino, para pagamento da dívida de R\$392.765,82, posicionada em 17/04/2023 e apurada no contrato objeto do r9 foram realizadas as diligências, o oficial do 4º Serviço Notarial e Registral de Petrópolis, RJ informou que, atendendo pedido, esteve nos locais indicados conseguindo notificar alguns devedores Casuarinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Celeida Rodrigues de Almeida, Florentino Rodrigues de Almeida, Ronaldo Rodrigues de Almeida e informou que não conseguiu notificar Nathalie Xavier Cirino, sendo realizada a publicação do edital de intimação a que se refere o §4º, art. 26, da Lei 9514, nos dias 09, 10 e 13 de novembro de 2023, não ocorrendo à purgação da mora no prazo legal. **Notas:** 1) **selo eletrônico EEQM62973 AZC.** Dou fé. O Oficial: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av5/2228 - 03 MARÇO 2026 - (ex-offício) - Em cumprimento ao artigo 11º do provimento nº 143 de 25/04/2023 do CNJ (Art. 340, Subseção V, do provimento nº 149 de 30/08/2023 do CNJ), renumera-se a presente matrícula para nº 29938, sendo mantido o controle de



Valide aqui
este documento

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 29938 / CNM: 163204.2.0029938-13 / Recibo: 15157 / Data da Certidão: 13/04/2026.

correlação entre o número anterior e o vigente. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av6/29938 - 03 MARÇO 2026 - prot. 37028 (07/11/2025). **INTIMAÇÃO/EDITAL - NÃO PURGA DE MORA.** Atendendo ao Ofício 642713/2025 - Caixa Econômica Federal - CESA/RJ, de 07/11/2025, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), esta Serventia encaminhou ao Cartório do 4º Ofício de Justiça de Petrópolis, RJ o pedido de intimação dos devedores e avalistas Casuarinas Empreendimentos Imobiliários Ltda, Celeida Rodrigues de Almeida, Florentino Rodrigues de Almeida e Ronaldo Rodrigues de Almeida, para pagamento da dívida de R\$2.937.789,45, posicionada em 06/11/2025 e apurada no contrato objeto do R3, foram realizadas as diligências conforme certidão do Cartório (registro nº 73377, no livro B-47 de 10/12/2025), o oficial informou que atendendo pedido, notificou, no dia 11/12/2025, os devedores para quitação de débito em atraso, não ocorrendo à purgação da mora no prazo legal. **NOTAS:** 1) **selo eletrônico EFBS07895 HRF.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av7/29938 - 06 ABRIL 2026 - prot. 38166 (30/03/2026). **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - CONSOLIDAÇÃO.** Por força dos procedimentos a que se refere o ato objeto do av6, a propriedade do imóvel matriculado, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, foi consolidada em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ 00.360.305/0001-04), pelo valor R\$1.386.482,24 de consolidação. **NOTA:** 1) **selo eletrônico número EFCM84217 FIO;** 2) registro lançado atendendo requerimento de 11/03/2026 do credor, acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI 12958, à Municipalidade no valor de R\$27.814,53 (b.c. R\$1.386.482,24) - 12/04/2024 - req. PMP 15160. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av8/29938 - 06 ABRIL 2026 - prot. 38166 (30/03/2026). **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CANCELAMENTO DE REGISTRO.** Em decorrência da consolidação averbada no AV13 a requerimento de 19/03/2026 do credor **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), e tendo em vista o que dispõe o artigo 1488 do Código de Normas da CGJ/RJ, fica cancelado o registro da alienação fiduciária do R3. **NOTA:** **selo eletrônico EFCM84218 JOP.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, consulte o site a seguir.



Valide aqui
este documento

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 29938 / CNM: 163204.2.0029938-13 / Recibo: 15157 / Data da Certidão: 13/04/2026.

www.indisponibilidade.org.br

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 | Pmcmm: R\$ 2,48.

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



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCM 84689 ZDT

Consulte a validade do selo em:

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RXGUT-2JGWF-6XNJCJ-L7DEZ>

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

