



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: 30447 / CNM: 163204.2.0030447-38 / Recibo: 15152 / 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 da 4ª Circunscrição, verificou **CONSTAR à fl. 92 do Livro 2-I, sob o nº 2737, em data de 03/07/1985, o imóvel constituído pela ÁREA DE TERRA DESIGNADA LOTE Nº 151-A-2**, desmembrada de outra, no lugar denominado Jardim Americano, em Benfica, Itaipava, 3º Distrito deste município, **com a superfície de 804,00m²**, faz testada para Av. José Gonçalves Portela, onde mede em dois segmentos: 10,94m - 26°29'NE, e 9,50m - 17°57'NE; de um lado confronta-se com o Lote nº 151-A-1, onde mede em três segmentos: 45,71m - 65°09'SE, 2,00m - 26°29'NE e 11,00m - 63°31'SE; do outro lado, confronta-se com o Lote nº 151-B, onde mede 58,50m - 79°40'NW; e, finalmente nos fundos, confronta-se com o lote nº 150, onde mede 7,82m - 47°29'SW; sem benfeitorias. O imóvel ainda não se encontra lançado na PMP para fins de cobrança de imposto territorial. **PROPRIETÁRIOS: MARIO PONCE**, e sua mulher **EDINALVA CABRAL PONCE**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes no 3º Distrito deste município, na Avenida José Gonçalves Portela nº 171, Jardim Americano, inscritos no CPF nº 210.160.897-91, ele, comerciante, identidade nº 807.892 -IPF, emitida em 16/09/1966, ela, do lar, identidade nº 092.8450-IPF, emitida em 03/05/1976; e, **EDSON JOVINO PONCE e LENY MARIA CORREA RAPOSO**, brasileiros, separados judicialmente, o primeiro: comerciante, residente no 3º Distrito deste município, na Avenida José Gonçalves Portela, nº 171, Jardim Americano, inscrito no CPF nº 198.517.237-20, identidade nº 717.426 - IPF, emitida em 20/04/1965, a segunda: professora, residente neste município na Rua Angela Sant'Anna de Souza nº 381, Corrêas, inscrito no CPF nº 643.035.007-04, identidade nº 912.787 - IPF, emitida em 30/10/1973.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 1837, Fl. 59, Lv. Nº 2-F e Av-3, desta circunscrição. Dou fé. O Oficial (a) Edson Ferreira de Souza.

R-1/2737 - 03/07/1985 - TRANSMITENTES: MARIO PONCE e sua mulher, **EDINALDA CABRAL PONCE**, qualificada nesta matrícula. **ADQUIRENTES: EDSON JOVINO PONCE e LENY MARIA CORREA RAPOSO**, também qualificados nesta matrícula. **DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Público de 27/05/1985, Lv. 78, do Cartório de Itaipava, 3º distrito deste Município. **VALOR:** Cr\$ 4.300.000 (quatro milhões e trezentos mil cruzeiros). Dou fé. O Oficial (a) Edson Ferreira de Souza.

R-2/2737 - 08/11/1985 - TRANSMITENTES: EDSON JOVINO PONCE e LENY MARIA CORREA RAPOSO, brasileiros, separados judicialmente, o primeiro: comerciante, residente no 3º distrito deste município, na Av. José Gonçalves Portela, 171, Jardim Americano, inscrito no CPF nº 198.517.237-20, identidade nº 717.426 IPF, emitida em 20/04/1965, a segunda: professora, residente neste município, na Rua Angela Sant'Ana de Souza, 381, Corrêas, inscrita no CPF nº 643.035.007-04, identidade nº 912.784 - IPF, emitida em 30/10/1973. **ADQUIRENTE: ARNALDO DA SILVA RABELLO**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **VANIA LUCIA AMICHI RABELLO**, pedreiro, residente no 3º Distrito deste município, na Av. José Gonçalves Portela s/nº - Jardim Americano, inscrito no CPF nº 476.886.537-20, identidade nº 0470590 IPF, emitida em 24/03/1979. **COMPRA E VENDA:** Público de 28/05/1985, Lv. 41, Fl. 80, do Cartório de Itaipava, 3º distrito deste município. **VALOR:** Cr\$ 4.300.000 (quatro milhões e trezentos mil cruzeiros). Dou fé. O Oficial (a) Edson Ferreira de Souza.

Av-3/2737 - 6/08/2007 - CONSTRUÇÃO - Com a certidão 513/87 da Prefeitura Municipal, averbo que foi construído sobre o terreno matriculado, em nome de **ARNALDO DA SILVA**



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: 30447 / CNM: 163204.2.0030447-38 / Recibo: 15152 / Data da Certidão: 13/04/2026.

RABELLO, o prédio residencial à **Av. José Gonçalves Portella 181**, legalizado pelo rqto. 22887/85, com a área de 50,03m2 e vistoria final em 23/3/87. **OBS.:** 1) segundo o requerimento firmado pelo proprietário, a construção enquadrou-se no que estabelece a Instr. Normativa 100, de 18/12/03 do INSS e Dec. 3048, de 6/5/99, estando desobrigada da apresentação da CND. Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

Av4/2737 - 6/08/2007 - ex officio - O imóvel matriculado tem inscrição 313568 no cadastro imobiliário municipal. Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

R-5/2737 - 6/08/2007 - COMPRA E VENDA - VENDEDORES: ARNALDO DA SILVA RABELLO (C.I. 04705790 IPF 24/3/79 - CPF 476886537/20), construtor, e sua mulher **VANIA LUCIA AMICHI RABELLO** (C.I. 06107583-4 IFP 31/10/85 - CPF 643226887/72), do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes na Av. José Gonçalves Portella 181, Jardim Americano, neste Distrito. **COMPRADOR: JOSE LUIZ PACHEDO DA ROCHA** (C.I. 136.770 PGE/RJ 7/12/77 - CPF 024846927/49), brasileiro, divorciado, procurador do Estado aposentado, residente na Rua Garcia D'Avila 26/302, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ. **TÍTULO:** escritura de compra e venda deste Cartório (Lv. 77, fl. 93 - 11/7/07). **OBJETO:** o imóvel matriculado. Preço: R\$90.000,00 (noventa mil reais). **OBS.:** 1) ITBI recolhido à Fazenda Municipal em 11/7/07 (R\$1.800,00 - proc. 88665/07). Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

R6/2737 - 3/11/2009 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PROMITENTE: JOSE LUIZ PACHECO DA ROCHA, qualificado no R5, com endereço no imóvel matriculado. **PROMISSÁRIA: NILZA PEREIRA BRAVO** (C.I. 1370249 IPF 6/10/72 - CPF 356704107/00), brasileira, solteira, aposentada, residente na Rua Manoel Cabral de Mello 657, Bairro Delícia, Areal, RJ. **TÍTULO:** escritura deste Cartório (Lv. 93, fl. 32 - 1/6/09). **OBJETO:** o imóvel matriculado. **PREÇO:** R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** R\$65.000,00 quitados e R\$40.000,00 em dez parcelas mensais de R\$4.000,00, vencendo-se a primeira em 1/8/09. **NOTAS:** 1) promessa irrevogável e irretratável. Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

R7/2737 - 3/11/2009 - COMPRA E VENDA - Por escritura deste Cartório (Lv. 93, fl. 120 - 22/9/09), **JOSE LUIZ PACHEDO DA ROCHA**, qualificado nos R5 e R6, e **NILZA PEREIRA BRAVO**, qualificada no R6, tornaram **DEFINITIVA** a compra e venda a que se refere a promessa objeto do mesmo R6. **NOTAS:** 1) imóvel com inscrição **313568** no cadastro do IPTU; 2) ITBI > R\$2.100,00 - 21/9/09 - proc. PMP 89482/09. Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

R8/2737 - 13/02/2017 - COMPRA E VENDA. VENDEDORA: NILZA PEREIRA BRAVO (C.I. 1370249 IPF 6/10/72 - CPF 356704107/00), brasileira, solteira, aposentada, residente no imóvel matriculado. **COMPRADORA: CASUARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ 11077275/0001-40), com sede na Rod. Philuvio Cerqueira Rodrigues 2227, neste Distrito. **TÍTULO:** escritura deste Cartório (Lv. 157, fl. 177 - 14/12/16). **OBJETO:** o imóvel matriculado. **PREÇO:** R\$200.000,00. **NOTAS:** 1) **selo eletrônico EBWY 39829 BBT**; 2) ITBI 1867 > R\$5.600,00 (b.c. R\$280.000,00) - 14/12/16 - rqto. PMP 892. Dou fé. O Oficial (a) Enio Roberto d'Avila.

R9/2737 - 10/11/2017 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - ADITAMENTO - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Em instrumento particular de 26/10/17, a emitente **NOVA PRAXEDES DISTRIBUIDORA VETERINÁRIA LTDA.** (C.N.P.J. 10592429/0001-79), com



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: 30447 / CNM: 163204.2.0030447-38 / Recibo: 15152 / Data da Certidão: 13/04/2026.

sede na Rua Marechal Aguiar 26, Benfica, no Rio de Janeiro, RJ, e a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (C.N.P.J. 00360305/0001-04), com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília, DF, aditaram a **cédula de crédito bancário 734-4146.003.00003217-4**, emitida em 26/6/17 e registrada na **matrícula 2228**, para que dela passe a constar que o limite de crédito pré-aprovado concedido foi alterado para **R \$1.917.000,00**, ao tempo em que, a título de garantia, proprietária **CASUARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no r8, por instrumento particular de 26/10/17, vinculado à cédula e seu aditamento, alienou à credora, em caráter fiduciário, para fins e efeitos da Lei 9514/97, o imóvel matriculado e as benfeitorias a que ele forem acrescidas, ao qual, para efeito de venda em leilão público, atribuíram o valor de R \$920.000,00. **Notas:** 1) **selo eletrônico ECFV 53228 ABN**. Dou fé. O Oficial (a) Ênio Roberto D'Ávila.

Av10/2737 - 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 Imobiliários 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 Imobiliários 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 EEQM62972 OUG**. Dou fé. O Oficial: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av11/2737 - 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 **30447**, sendo mantido o controle de 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).

Av12/30447 - 03 MARÇO 2026 - prot. 37028 (07/11/2025). **INTIMAÇÃO/EDITAL - NÃO PURGA DE MORA**. Atendendo ao Ofício 642713/2025 - Caixa Econômica Federal - CESAV/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 R9, 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 EFBS07896**



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: 30447 / CNM: 163204.2.0030447-38 / Recibo: 15152 / Data da Certidão: 13/04/2026.

LIH. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av13/30447 - 06 ABRIL 2026 - prot. 38166 (30/03/2026). **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - CONSOLIDAÇÃO.** Por força dos procedimentos a que se refere o ato objeto do av12, 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\$1.274.815,30 de consolidação. **NOTA:** 1) **selo eletrônico número EFCM84213 ZDF**; 2) registro lançado atendendo requerimento de 11/03/2026 do credor, acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI 12374, à Municipalidade no valor de R\$25.581,20 (b.c. R\$1.274.815,30) - 09/01/2024 - req. PMP 14427. 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 § 1º 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. www.indisponibilidade.org.br

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXYM6-78V95-HTRX6-PGE6F>



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: 30447 / CNM: 163204.2.0030447-38 / Recibo: 15152 / Data da Certidão: 13/04/2026.

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

EFCM 84687 NLY

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/NXYM6-78V95-HTRX6-PGE6F>

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