



Valide aqui  
este documento

## Nova Friburgo 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9392 / CNM: 093484.2.0009392-93 / Recibo: 11928 / Data da Certidão: 08/03/2024.

### CERTIFICA

Atendendo ao que lhe foi pedido através do protocolo nº. 11928, que revendo em seu arquivo e Cartório na Ficha 01 do Lº. 02 de REGISTRO GERAL, na matrícula nº. 9392, consta o seguinte:

**MATRÍCULA:** 9392.

**IMÓVEL:** Constituído pelo apartamento de nº 102 do prédio situado na rua Xucuru, nº 47 e pela correspondente fração ideal de 18.15/3.106,00 ávos do respectivo terreno próprio, designado no todo pelo lote de nº 07 da Gleba "A", situado no lugar denominado "GRANJA PINHEIRO", em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 3.106,00MP, medindo 30,00m. de frente para a Estrada Pública (atual rua Joaquim da Rosa Pinheiro); mede 05 segmentos onde confronta com o rio antigo, de 8,30m., 10,60m., 7,50m., 12,00m. e 14,50m. pelo corte do rio ou Córrego D'Anta; e, 82,50m. do outro lado, onde confronta com o lote de nº 08; cuja fração ideal é oriunda de uma das subdivisões da fração ideal de 121,91/3.106,00 ávos identificada por "ÁREA 6-A".-.-.-**PROPRIETÁRIOS:** VALDECIR CÊH FREZ, brasileiro, serralheiro, portador da CI do IFP nº 04961435-7, expedida em 19/10/1998 e do CPF do MF sob o nº 516.358.877/04, e sua mulher MARIA DILMA FERNANDES FREZ, brasileira, auxiliar de serralheria, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes nesta Cidade, na rua Duque de Caxias, nº 39-Fundos - Centro.-.-.-**TÍTULO ANTERIOR:** Ficha 001 do Livro 2 de "Registro Geral", sob o R.1, AV.2, AV.7 da matrícula nº 7609.-.-.-Nova Friburgo, 12 de março de 2002. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: Leandro dos Santos Panaro.

**R.1:** Nos termos do FORMAL DE PARTILHA extraído pela Vara de Família da Infância e da Juventude de Nova Friburgo/RJ, dos autos de Divórcio Consensual, processo nº 24278, assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Mauro Nicolau Junior em 21/02/2000, coube ao ex-cônjuge varão VALDECIR CÊH FREZ, brasileiro, divorciado, acima qualificado, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais). Aplicado o Selo nº RAP 53451. Nova Friburgo, 12 de março de 2002. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: Leandro dos Santos Panaro.

**R.2:** Nos termos do CONTRATO POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE ISOLADA E MÚTUO COM OBRIGAÇÕES E HIPOTECA - CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - FGTS, n. 8.4119.7000181-3, datado de 18/07/2003, o proprietário VALDECIR CEH FREZ, acima qualificado, transferiu à CLAUDIA CRISTINA FLORÊNCIO DAUMA, brasileira, solteira, vendedora, portadora da CI do IFP/RJ n. 07.231.314-1, expedida em 29/08/1984 e do CPF do MF sob o n. 879.838.187/34, residente e domiciliada na Avenida Nossa Senhora do Amparo, n. 4516 - Casa 02 - Conselheiro Paulino, o imóvel constante desta matrícula, no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil Reais). O ITBI foi pago à Secretaria da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, através da guia n. 1416, no valor de R\$ 134,86, em de 04/07/2003, com autenticação mecânica do Banerj, agência local, sob o n. 0255 366973912. Aplicado o Selo n. RDL 22342. Nova Friburgo, 28 de julho de 2003. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: Leandro dos Santos Panaro.

**R.3:** Nos termos do Contrato mencionado acima, CLAUDIA CRISTINA FLORÊNCIO DAUMA, acima qualificada, deu em primeira e especial hipoteca à CREDORA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de Empresa Pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.360.305/0001-04, o imóvel constante desta matrícula. Valor da Garantia: R\$ 22.000,00. Valor da Dívida: R\$ 20.482,24. Sistema de Amortização: SACRE. Prazo de Amortização: 228 meses. Taxa Anual de Juros: nominal: 8,1600%; efetiva: 8,4722%. Vencimento do 1o. Encargo Mensal: de acordo com a cláusula sexta. Época do Recálculo dos Encargos: de acordo com a cláusula décima primeira. Encargo Inicial: R\$ 244,78. Fica fazendo parte integrante deste registro, todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. Aplicado o Selo n. RDL 22343. Nova Friburgo, 28 de julho de 2003. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: Leandro

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6CGMA-DEMY5-HHHPQ-TAY3N>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

## Nova Friburgo 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9392 / CNM: 093484.2.0009392-93 / Recibo: 11928 / Data da Certidão: 08/03/2024.

dos Santos Panaro.

**AV.4:** Protocolo nº 46460, em 03/03/2020 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e da cópia autenticada da certidão de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 6º Distrito deste Município em 03/09/2007, extraída do Livro 7-Baux, fls. 225, Termo 2533, para constar o casamento de MARCELO DO AMARAL SOARES e CLAUDIA CRISTINA FLORENCIO DAUMA, realizado em 18/08/2007, pelo regime da comunhão parcial de bens, passando o cônjuge mulher a utilizar o nome de CLAUDIA CRISTINA FLORENCIO DAUMA SOARES. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDJP 34037 XKY. Nova Friburgo, 13 de março de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**AV.5:** Protocolo nº 46533, em 20/05/2020 - Faz-se a presente averbação nos termos do requerimento e da cópia autenticada do documento de identificação de MARCELO DO AMARAL SOARES, a fim de ficar constando que o mesmo é portador da CI/DETRAN/RJ nº 12.329.942-2, expedida em 26/04/2013. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDKA 67336 HVS. Nova Friburgo, 25 de maio de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**AV.6:** Protocolo nº 46533, em 20/05/2020 - Faz-se a presente averbação nos termos do requerimento e comprovantes de situação cadastral no CPF de MARCELO DO AMARAL SOARES, a fim de ficar constando que o mesmo está inscrito sob o nº 092.362.647-60. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDKA 67337 QYI. Nova Friburgo, 25 de maio de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**AV.7:** Protocolo nº 46617, em 07/07/2020 - Faz a presente averbação, nos termos da cláusula 2.2 do CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH - SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO COM UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS DO(S) DEVEDOR(ES), nº 1.4444.1265278-4, celebrado neste município, em 17/06/2020, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a fim de ficar constando o cancelamento do ônus incidente sobre o imóvel objeto da matrícula 9392, registrado sob o R.3. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDMB 94506 ZVJ. Nova Friburgo, 23 de julho de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**R.8:** Protocolo nº 46617, em 07/07/2020 - Nos termos do Contrato acima mencionado na AV.7, CLAUDIA CRISTINA FLORENCIO DAUMA SOARES, acima qualificada, vendeu à CARLOS ANTONIO DOS SANTOS GOMES, brasileiro, militar, solteiro, com CNH/DETRAN/RJ nº 04065991262, expedida em 23/10/2012 e CPF nº 127.540.967-95, residente e domiciliado neste município na Rua Lapela, 13, Casa 09, São Geraldo, o imóvel objeto da presente matrícula nº 9392, constituído pelo apartamento de nº 102 do prédio situado na rua Xucuru, nº47 e pela correspondente fração ideal 18.15/3.106,00 avos do respectivo terreno próprio, designado no todo pelo lote nº 07 da Gleba "A", situado no lugar denominado "Granja Pinheiro", em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 3.106,00m², pelo valor de R\$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais). Avaliação/PMNF - R\$ 175.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 000667/2020, no valor de R\$ 1.799,00, através de transação bancária pelo Banco do Bradesco em 06/07/2020. Selo Eletrônico Número: EDMB 94507 XML. Nova Friburgo, 23 de julho de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**R.9:** Protocolo nº 46617, em 07/07/2020 - Nos termos do Contrato acima mencionado na AV.7, CARLOS ANTONIO DOS SANTOS GOMES, acima qualificado, na qualidade de devedor, deu em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula nº 9392, constituído pelo apartamento de nº 102 do prédio situado na rua Xucuru, nº47 e pela correspondente fração ideal 18.15/3.106,00 avos do respectivo terreno próprio, designado no todo pelo lote nº 07 da Gleba "A", situado no lugar denominado "Granja Pinheiro", em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a



Valide aqui  
este documento

## Nova Friburgo 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9392 / CNM: 093484.2.0009392-93 / Recibo: 11928 / Data da Certidão: 08/03/2024.

área total de 3.106,00m<sup>2</sup>, o qual abrange o imóvel e todas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações, em proveito da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pela garantia do financiamento concedido ao devedor, no valor de R\$ 128.800,00. Prazo Total: 360 meses. Prazo de Amortização: 360 meses. Taxa de Juros Reduzida: 7.9536% (nominal) e 8.25% (efetiva), vencendo a primeira prestação no dia 20/07/2020, no valor total de R\$ 1.001,39; efetivando-se, desta forma, o desdobramento da posse tornando o devedor possuidor direto e a CAIXA possuidora indireta do imóvel que, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei n. 9.514/97, corresponde ao valor da garantia fiduciária de R\$ 161.000,00. Fica fazendo parte do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido contrato. Selo Eletrônico Número: EDMB 94508 SDC. Nova Friburgo, 23 de julho de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**AV.10:** Protocolo nº 46617, em 07/07/2020 - Faz-se a presente averbação nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº. 1.4444.1265278-4 - SÉRIE 0620, emitida em 17/06/2020, neste município, nos termos da Lei nº. 10.931 de 02/08/2004, figurando como credora a CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, e devedor CARLOS ANTONIO DOS SANTOS GOMES, acima qualificado. Imóvel: objeto da matrícula nº 9392; Garantia: Real. Modalidade: Alienação fiduciária; Valor do crédito: R\$ 128.800,00; Condição da emissão: Integral e Cartular. Fica fazendo parte integrante da presente averbação todos os demais termos, cláusulas e condições constantes da referida cédula. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDMB 94509 BKQ. Nova Friburgo, 23 de julho de 2020. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

**AV.11 - 9392:** Protocolo nº 49451, em 03/07/2023 - Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, a fim de ficar constando que o Sr. Carlos Antônio dos Santos Gomes, deixou de ser notificado, nos termos da certidão lavrada pelo Escrevente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ - Registro de Títulos e Documentos, do teor seguinte: \_\_\_\_\_ "CERTIFICO que não foi possível notificar o Sr. Carlos Antônio dos Santos Gomes, pois, nos dirigimos ao endereço Rua Marechal Rondon, nº 673 - Apto 205, Cônego - Nova Friburgo/RJ, nos dias 26/07/2023 às 09h55m, 27/07/2023 às 11h33m e 31/07/2023 às 15h38m, porém o notificado estava ausente, em todas as tentativas. Portanto, não foi possível notificá-lo, pois, encontra-se em local incerto e não sabido." \_\_\_\_\_ "CERTIFICO que não foi possível notificar o Sr. Carlos Antônio dos Santos Gomes, pois nos dirigimos ao endereço Rua xucuru, nº 47, - Apto 102, Jardim Califórnia - Nova Friburgo, nos dias 19/07/2023 às 09h40m, 20/07/2023 às 15h15m e 24/07/2023 às 09h30m, porém não localizamos o notificado, pois, o apartamento estava vazio. Portanto, não foi possível notificá-lo, pois, encontra-se em local incerto e não sabido." Nova Friburgo, 31/07/2023. Rodrigo Aor de Almeida - Escrevente nº 94/21655", anexa à Notificação Extrajudicial nº 061/2018. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEPS 53304 CZS. Nova Friburgo, 25/10/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes Schumack - Mat. 94/22100.

**AV.12 - 9392:** Protocolo nº 49451, em 03/07/2023 - Faz-se a presente averbação, de acordo com o requerimento feito pela Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97, para constar a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE o imóvel objeto da presente matrícula nº 9392, constituído pelo apartamento de nº 102 do prédio situado na rua Xucuru, nº 47 e pela correspondente fração ideal 18.15/3.106,00 avos do respectivo terreno próprio, designado no todo pelo lote nº 07 da Gleba "A", situado no lugar denominado "Granja Pinheiro", em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 3.106,00m<sup>2</sup>, em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, acima qualificada. O imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de R\$ 5.125,00, foi pago em 30/01/2024, através da Guia nº 000010/2024, junto a agência da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número:



Valide aqui  
este documento

## Nova Friburgo 02 of de Justica

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9392 / CNM: 093484.2.0009392-93 / Recibo: 11928 / Data da Certidão: 08/03/2024.

EERR 04766 TEH. Nova Friburgo, 07/03/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingridy Isabele Florêncio Ennes Schumack - Mat. 94/22100.

**CERTIFICO** que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Nova Friburgo, 08 de março de 2024.-.-.-EU, (a. eletronicamente) ELISABETH FERNANDES ALVES, Escrevente, conferi e assino.

### Custas da Certidão:

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 3,92 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 4,90 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 140,77.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EERR 04792 LWM**

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/6CGMA-DEMY5-HHHPQ-TAY3N>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado