



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: 24402 / CNM: 088831.2.0024402-21 / Recibo: 53669 / Data da Certidão: 19/02/2025.

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 24402**, 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, 19/12/2025. 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 | Funarpen: 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

EFAF 29484 SAG

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/UURCK-U4347-UDEEK-E4EC7>



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: 24402 / CNM: 088831.2.0024402-21 / Recibo: 53669 / Data da Certidão: 19/02/2025.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM: 088831.2.0024402-21
Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro
C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92
MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Matrícula	Ficha
24402	01

Nova Friburgo, 28 de dezembro de 2012

IMÓVEL: Constituído pela fração ideal de 141,4914/16.675,02 avos de uma área de terras próprias, desmembrada de maior porção, de acordo com a planta aprovada pela PMNF em 09/04/2010, processo nº. 02663/10, designada pela área remanescente "C" com a superfície de 16.675,02m²; medindo 130,30m de testada em curva para a Rua Drº Prudêncio Rodrigues Miranda; por 84,25m de largura na linha dos fundos, confrontando com a área desmembrada "C"; medindo 72,70m em dois segmentos de (51,00m e 21,70m), do lado esquerdo confrontando também com a área desmembrada "C"; e do lado direito mede 304,70m, sendo 148,05m onde confronta com a área desmembrada "C" em 4 segmentos de 67,40m, 13,65m, 27,65m e 39,35m; 16,20m na confrontação com Victório Fracassio, e 68,70m confrontando com terras do Loteamento Parque Caledônia e com a área B; cuja fração ideal corresponde ao futuro apartamento de nº 201 do Bloco 13 do Condomínio Pedra do Imperador, situado à Rua Prudêncio Rodrigues de Miranda, nº. 883. PROPRIETÁRIA: "CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA", com sede à Rua Pinheiro Guimarães, nº. 32, Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, e inscrita no CNPJ sob o nº 27.882.851/0001-61. TÍTULO ANTERIOR: R-2.16817 Ficha 01, estando a Incorporação devidamente registrada sob o R-1.23492 ficha 01. PMNF: 1201100883001-4. Nova Friburgo, 28 de Dezembro de 2012.

O OFICIAL:

O PRESENTE IMÓVEL ACHA-SE HIPOTECADO A CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF PELO R-2.23492 FICHA 01Vº

AV-1.24402. PROT.74020. **BAIXA DE HIPOTECA.** FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que de acordo com o parágrafo 2º da cláusula 1ª do contrato que dará origem aos R-2 e R-3, a credora hipotecária autoriza a baixa e o cancelamento da hipoteca constante do R-2.23492, ficando o imóvel objeto desta matrícula, livre do ônus que o gravava. Nova Friburgo, 28 de Dezembro de 2012.

O OFICIAL:

(R) 1 ato
RTSS6764 002

R-2.24402. PROT.74021. **COMPRA E VENDA.** TRANSMITENTE: "CONSTRUTORA ANDRADE ALMEIDA LTDA", já qualificada. ADQUIRENTE(S): 1) PAULO FREDERICO DOS SANTOS BANDEIRA, brasileiro, solteiro, servidor público municipal, portador da carteira de identidade nº 121253694, expedida pelo IFP/RJ em 02/07/1996 e CPF nº.083.230.567-73 e 2) DAIANE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UURCK-U4347-UDEEK-E4EC7>

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

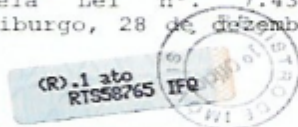
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24402 / CNM: 088831.2.0024402-21 / Recibo: 53669 / Data da Certidão: 19/02/2025.

Matrícula	Ficha
24402	01vº

OUVERNEY, brasileira, solteira, vendedora, portadora da carteira de identidade nº 214533630, expedida pelo DETRAN/RJ em 02/06/2003 e CPF nº.113.530.417-35, ambos residente à rua Teresópolis, 98, Bloco 6, aptº 301, Vila Amélia, nesta cidade. TÍTULO: Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº.855552434219 de Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio À Produção - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida, PRCMV - Recurso FGTS Pessoa Física - Recurso FGTS, datado de 26/11/2012, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O descrito nesta matrícula. VALOR: R\$3.847,15. O ITBI foi pago pela guia nº.002516/2012 à Agência local do Banco do Brasil em 17/12/2012. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 28 de dezembro de 2012.

O OFICIAL: _____



R-3.24402. PROT. 74021. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): 1) PAULO FREDERICO DOS SANTOS BANDEIRA e 2) DAIANE OUVERNEY já qualificados. 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 devedores fiduciantes para a aquisição do terreno objeto do R-2 e a benfeitoria a ser nele construída, no valor de R\$72,279,47 a ser reposto no prazo de 300 meses em parcelas de R\$522,70 com a taxa anual de juros nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941%. 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\$95.000,00 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, 28 de dezembro de 2012.

O OFICIAL: _____



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UURCK-U4347-UDEEK-E4EC7>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





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: 24402 / CNM: 088831.2.0024402-21 / Recibo: 53669 / Data da Certidão: 19/02/2025.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
24402	02

Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro
C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92
MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Nova Friburgo, 05 de Março de 2018

R-4.24402. PROT.84421. CESSÃO. CEDENTE: **PAULO FREDERICO DOS SANTOS BANDEIRA**, já qualificado. CESSIONÁRIA: **DAIANE OOVERNEY**, residente à Rua Américo B Martinez, 4, A 301, Perissê, nesta cidade, já qualificada. TÍTULO: Cessão. FORMA DO TÍTULO: Contrato Particular nº 855552434219, de Cessão de Direitos e Obrigações, com Sub-Rogação de Dívida Imobiliária e Ratificação de Cláusulas e da Garantia Fiduciária – Sistema Financeiro da Habitação – SFH, Programa Minha Casa Minha Vida, datado de 17/11/2016, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: **Metade ideal do imóvel objeto desta matrícula.** VALOR: R\$71.603,42. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. O ITBI foi pago pela guia 70/2018, à agencia local do Banco ITAU em 01/02/2018. Nova Friburgo, 05 de Março de 2018.

O OFICIAL: _____

ECLP 29147 DWJ

AV-5.24402. PROT.89242. **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 que de conformidade com o item 2.2 do contrato nº 1.4444.1342446-7 de 28/08/2020, foi autorizada a baixa e cancelamento do registro da alienação fiduciária, objeto do R-3 e R-4 da presente matrícula, em virtude da quitação total do preço, ficando o imóvel livre do ônus que o gravava. Nova Friburgo, 06 de Outubro de 2020.

O OFICIAL: _____

R-6.24402. PROT. 89241. **COMPRA E VENDA.** TRANSMITENTE: **DAIANE OOVERNEY**, já qualificada. ADQUIRENTES: **MURILO FERREIRA GARCIA**, brasileiro, administrador, portador da carteira CNH Registro nº. 03042794998 expedida pelo DETRAN/RJ em 20/07/2018 e CPF nº. 054.559.777/33 e sua mulher **RAISSA BLAUDT DOS SANTOS SORIANO**, brasileira, auxiliar de escritório, portadora da CNH Registro nº. 0703390685 expedida pelo DETRAN/RJ em 28/06/2019 e CPF nº. 146.801.877/94, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 e residentes à Rua Antonio Lopes Sertã, nº 231, F3/201, nesta cidade. TÍTULO: Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº. 1.4444.1342446-7 de Instrumento Particular, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, datado de 28/08/2020. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O descrito na presente matrícula. VALOR: R\$179.000,00 O ITBI foi pago pela guia nº. 001068/2020 à Agência local do Banco Bradesco S/A, no valor de R\$1.699,88, em 15/09/2020. Foram apresentadas e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UURCK-U4347-UDEEK-E4EC7>

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: 24402 / CNM: 088831.2.0024402-21 / Recibo: 53669 / Data da Certidão: 19/02/2025.

Matrícula 24402	Ficha 02vº
--------------------	---------------

arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 06 de Outubro de 2020.
O OFICIAL: _____

R-7.24402. PROT. 89241. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: MURILO FERREIRA GARCIA e sua mulher RAISSA BLAUDT DOS SANTOS SORIANO, já qualificados. 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 à devedora fiduciante, no valor de R\$143.200,00 a ser reposto no prazo de 420 meses em parcelas de (balcão) R\$1.384,69 – (reduzida) R\$1.245,53, com a taxa anual de juros (balcão) nominal de 8,1858% e efetiva de 8,5000% - (reduzida) nominal de 7,0197% e efetiva de 7,25%. 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\$179.000,00 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, 06 de Outubro de 2020.**
O OFICIAL: _____

AV-8.24402. PROT. 89243. **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-6 e R-7, foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1342446-7, série 0820, tendo como instituição custodiante a Caixa Econômica Federal - CEF. Nova Friburgo, 06 de Outubro de 2020.**
O OFICIAL: _____

AV-9.24402. PROT. 90461. **AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que a Convenção do Condomínio Redra do Imperador encontra-se devidamente registrada, neste Cartório, sob o nº 1444 do Lº 3 de Registro Auxiliar. Nova Friburgo, 16 de Abril de 2021.**
O OFICIAL: _____

EDSI22701 KND

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UURCK-U4347-UDEEK-E4EC7>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasilio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24402 / CNM: 088831.2.0024402-21 / Recibo: 53669 / Data da Certidão: 19/02/2025.

REGISTRO GERAL - L° 2

CARTÓRIO DO 1° 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
24402

Ficha
03

Nova Friburgo, 07 de Maio de 2025

AV-10.24402. PROT.99416. 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 19/02/2025, prenotada em 19/02/2025, instruída com Planilha de Débitos, em cumprimento ao parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 9514/97, foram realizadas as diligências para notificação dos proprietários **MURILO FERREIRA GARCIA e s/m RAISSA BLAUDT DOS SANTOS SORIANO**, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou, conforme certidão do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, que os intimados não foram localizados, pois encontravam-se ausentes no endereço especificado no documento de notificação, não sendo possível notificá-los. Nova Friburgo, 07 de Maio de 2025. EEXJ17184 ZDC

AV-11.24402. PROT.101235. Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento, datado de 28/11/2025, 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. 1.4444.1342446-7, datado de 28/08/2020, objeto do R-7.24402, 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. 1743/2025 em 25/11/2025, no valor de R\$5.518,77 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$188.972,91 (avaliado pela PMNF em R\$216.000,00), tudo de acordo com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 19 de Dezembro de 2025. EFAF29479 NDF

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/UURCK-U4347-UDEEK-E4EC7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

