

**Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ**

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: 16666 / CNM: 093484.2.0016666-96 / Recibo: 13043 / Data da Certidão: 11/11/2025.

**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, 11 de novembro de 2025.-.-.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: 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

**EFAP 93743 GNR**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

**Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ**

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: 16666 / CNM: 093484.2.0016666-96 / Recibo: 13043 / Data da Certidão: 11/11/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
**CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO**  
Luiz Carlos Cartacione - Tabellão  
Gabriela Rezende Catarcione - Substituta

REGISTRO GERAL	-	LIVRO Nº 2
Matrícula		Ficha
<b>16666</b>		<b>001</b>


**IMÓVEL:** Constituído por terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 20 da quadra "C", do Loteamento "GRANJA MIMOSA", situado em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área de 850,00m<sup>2</sup>, medindo 18,00m de frente em curva para a rua "B" do Loteamento, por 20,00m na linha dos fundos, confrontando com a "Reserva Florestal"; mede 50,00m de um lado, confrontando com o lote nº 19, e mede 40,00m do outro lado, confrontando com o lote nº 21, todos da Quadra C.


**PROPRIETÁRIOS:** RAUL AFFONSO SERRADOR MELHADO, brasileiro, solteiro, engenheiro, com CI/SSP/SP nº 15.619.866, expedida em 30/04/81 e CPF Nº 062.230.957/91; e, RAUL AFFONSO MELLADO, brasileiro, viúvo, comerciante, com CI/IFP/RJ nº 319.945, expedida em 12/06/43 e CPF nº 003.020.747/91, residentes nesta cidade, na Granja Mimosa, no loteamento Bairro Neuchatel, s/n, em Conselheiro Paulino - Sexto Distrito deste Município.

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 2318600341001-4

**TÍTULO ANTERIOR:** Ficha 01 do Livro 2 de "Registro Geral", matrícula nº 8206 e sob o AV.1, R.3, AV.4 e AV.35, anexo a este Cartório.

Nova Friburgo, 30 de setembro de 2020. A ESCRIVENTE: 

**AV.1: Protocolo nº 46725, em 01/09/2020** - Faz-se a presente averbação, a fim de ficar constando que o imóvel acima matriculado foi prometido à venda à firma PRITHUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade na Praça Getúlio Vargas, n. 88/sobrado, Centro, inscrita no CNPJ sob o n. 01.149.416/0001-39, conforme consta dos R.1, lançados nas matrículas ns. 8096, 8097, 8098, 8099 e 8100, e devidamente lembrados, originando, conseqüentemente, a matrícula acima. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDNW 35028 PIA. Nova Friburgo, 30 de setembro de 2020. A ESCRIVENTE: 

**R.2: Protocolo nº 46725, em 01/09/2020** - Nos termos da escritura pública de Compra e Venda "Ad Corpus" com Cessão de Direitos, lavrada nestas Notas, no Livro 741, fls. 195/202, ato 054, em 04/08/2020, PRITHUR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, cedeu à LUAN DAUDT DE LIMA, brasileiro, solteiro, vendedor, com CNH/DETRAN/RJ nº 03845726108, expedida em 04/09/2015 e CPF nº 058.723.467-94, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Benjamin Constant, nº 1807, apto 202, Bloco G, Jardim Ouro Preto, em Conselheiro Paulino, os direitos a aquisição do imóvel objeto da presente matrícula nº 16666, constituído por terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 20 da quadra "C", do Loteamento "GRANJA MIMOSA", situado em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área de 850,00m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 183.000,00. O ITBI, pago pela Guia de Recolhimento de nº 000656/2020, no valor de R\$ 4.575,00, recolhida na agência do Banco Bradesco, em 07/07/2020. Selo Eletrônico Número: EDNW 35029 TQH. Nova Friburgo, 30 de setembro de 2020. A ESCRIVENTE: 

**R.3: Protocolo nº 46725, em 01/09/2020** - Nos termos da escritura pública acima mencionada no R.2, RAUL AFFONSO MELLADO e RAUL AFFONSO SERRADOR MELHADO, acima qualificados, venderam à LUAN DAUDT DE LIMA, acima qualificado, o imóvel objeto da presente matrícula nº 16666, constituído por terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 20 da quadra "C", do Loteamento "GRANJA MIMOSA", situado em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área de 850,00m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 183.000,00. Os ITBIs foram pagos através das Guias de Recolhimento ns. 1758 no valor de R\$ 600,00; n. 1757 no valor de R\$ 600,00; n. 1755 no valor de R\$ 1.000,00; n.

Continua no verso

Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ

**Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

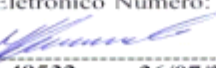


Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 16666 / CNM: 093484.2.0016666-96 / Recibo: 13043 / Data da Certidão: 11/11/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS <b>CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO</b> Luiz Carlos Cartacione - Tabelião Gabriela Rezende Cataracione - Substituta	CNM – 093484.2.0016666-96	REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2		
		<table border="1"><tr><td style="text-align: center;">16666<sup>ula</sup></td><td style="text-align: center;">007<sup>ha/Verso</sup></td></tr></table>	16666 <sup>ula</sup>	007 <sup>ha/Verso</sup>
16666 <sup>ula</sup>	007 <sup>ha/Verso</sup>			
<p>1759 no valor de R\$ 800,00, e, n. 1756 no valor de R\$ 800,00, recolhidas à agência local do Banerj S.A., em 13/09/1996. Selo Eletrônico Número: EDNW 35030 VCS. Nova Friburgo, 30 de setembro de 2020. A ESCRIVENTE: </p> <p><b>R.4 – 16666: Protocolo nº 49532, em 26/07/2023</b> - Nos termos do CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO, nº 1.4444.2137582-8, celebrado em 11/07/2023, <b>LUAN DAUDT DE LIMA</b>, acima qualificado, <u>vendeu a</u> <b>CARLOS SILVEIRA BALONEKER</b>, brasileiro, administrador, com CNH/DETRAN/RJ nº 06402621192, expedida em 31/01/2020 e o CPF nº 062.050.487-01, e sua mulher <b>FABIANA AZEVEDO LOPES</b>, brasileira, administradora, com CNH/DETRAN/RJ nº 07887919105, expedida em 26/07/2022 e o CPF nº 167.720.497-48, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Margarida Brantes, nº 1 Lote 438, Córrego Dantas, o imóvel objeto da presente matrícula nº 16666, constituído por terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 20 da quadra "C", do Loteamento "GRANJA MIMOSA", situado em <b>Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área de 850,00m²</b>, pelo valor de R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 300.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 001177/2023, no valor de R\$ 7.500,00, via App Mercado Pago, em 26/07/2023. Selo Eletrônico Número: EEOK 13667 BGS. Nova Friburgo, 03/08/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100. </p> <p><b>R.5 – 16666: Protocolo nº 49532, em 26/07/2023</b> – Nos termos do Contrato mencionado acima no R.4, <b>CARLOS SILVEIRA BALONEKER</b>, acima qualificado, e sua mulher <b>FABIANA AZEVEDO LOPES</b>, acima qualificada, na qualidade de devedores, <u>deram em alienação fiduciária o imóvel objeto da presente matrícula nº 16666, constituído por terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 20 da quadra "C", do Loteamento "GRANJA MIMOSA", situado em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área de 850,00m², o qual abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescentadas, em proveito da credora fiduciária <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pela garantia do financiamento por esta concedida aos devedores, no valor de R\$ 182.770,00. Prazo Total: 240 meses. Prazo de amortização: 240 meses. Taxa de Juros Reduzida: 10.9350% (nominal) e 11.5000% (efetiva), vencendo a primeira prestação, no valor total de R\$ 2.444,30 em 14/08/2023; efetivando-se, desta forma, o desdobramento da posse tornando os devedores possuidores diretos 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\$ 300.000,00. Fica fazendo parte do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido contrato. Selo Eletrônico Número: EEOK 13668 GBT. Nova Friburgo, 03/08/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100. </u></p> <p><b>AV.6 – 16666 - Protocolo nº 49532, em 26/07/2023</b> - Faz-se a presente averbação nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº. 1.4444.2137582-8 - SÉRIE 0723, emitida em 11/07/2023, neste Município, nos termos da Lei nº. 10.931 de 02/08/2004, figurando como credora a <b>CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF</b>, e devedores <b>CARLOS SILVEIRA BALONEKER</b>, acima qualificado, e sua mulher <b>FABIANA AZEVEDO LOPES</b>, acima qualificada. Imóvel: objeto da</p>				
Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ				

**Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ**

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: 16666 / CNM: 093484.2.0016666-96 / Recibo: 13043 / Data da Certidão: 11/11/2025.

<b>CNM – 093484.2.0016666-96</b>	
REGISTRO DE IMÓVEIS <b>CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO</b> Luiz Carlos Cartacione - Tabelião Marina Spinelli Salles - Substituta Legal	<b>REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2</b> Matrícula <b>16666</b> Ficha <b>002</b>
<p>matrícula nº 16666; Garantia: Real. Modalidade: Alienação fiduciária; Valor do crédito: R\$ 182.770,00; 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: EEOK 13669 XYT. Nova Friburgo, 03/08/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100.</p> <p>----- <i>[Assinatura]</i></p> <p><b>AV.7 - 16666: Protocolo nº 51541, em 29/05/2025</b> – Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, a fim de ficar constando, nos termos da certidão lavrada pelo responsável pelo expediente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ – Registro de Títulos e Documentos, o seguinte: “CERTIFICO E DOU FÉ que o documento de notificação extrajudicial registrado sob o nº 110980, Livro B-615, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo) <u>deixou de ser entregue</u> aos destinatários <b>CARLOS SILVEIRA BALONEKER e FABIANA AZEVEDO LOPES</b>, em virtude de estar ausente no endereço especificado no documento de notificação (Rua Carmen Ruiz de Barros, nº 341, Lote 20 - Quadra C, Conselheiro Paulino - Nova Friburgo/RJ), conforme diligências realizadas nos dias 16/06/2025 às 13h15m, 18/06/2025 às 15h50m e 26/06/2025 às 09h32m. CERTIFICO E DOU FÉ que o documento de notificação extrajudicial registrado sob o nº 110980, Livro B-615, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo) <u>deixou de ser entregue</u> aos destinatários <b>CARLOS SILVEIRA BALONEKER e FABIANA AZEVEDO LOPES</b>, em virtude do endereço especificado no documento de notificação ter o número inexistente (Rua Margarida Brantes, nº 0 Loteamento S - Nova Friburgo/RJ), conforme diligências realizadas nos dias 16/06/2025 às 09h15m, 18/06/2025 às 14h50m e 26/06/2025 às 11h10m. Protocolo nº 455145, prenotado em 12/06/2025. Nova Friburgo, 01 de julho de 2025. Thais Mascouto Frez. Escrevente – Matrícula 94/24010”, anexa à Notificação Extrajudicial Ofício nº 232983/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEYV 81596 ZMH. Nova Friburgo, 16/07/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:</p> <p>----- <i>[Assinatura]</i></p> <p><b>AV.8 - 16666: Protocolo nº 51541, em 29/05/2025</b> – 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 <b>CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente matrícula nº 16666, constituído por terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote de nº 20 da quadra "C", do Loteamento "GRANJA MIMOSA", situado em Conselheiro Paulino, no Sexto Distrito deste Município, com a área de 850,00m², em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b>, acima qualificada. O ITBI incidente sobre essa transação, no valor de R\$ 8.268,77, foi pago em 23/10/2025, através da Guia nº 1644/2025, junto a agência da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFAP 93716 XXR. Nova Friburgo, 10/11/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891.</p> <p>----- <i>[Assinatura]</i></p> <p style="text-align: right;">Continua no verso</p>	
Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ	

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/KKTAS-JY2LE-QQXQD-DS47H>.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KKTAS-JY2LE-QQXQD-DS47H

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Elisabeth Fernandes Alves (CPF \*\*\*.754.677-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/KKTAS-JY2LE-QQXQD-DS47H>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>