



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: 30326 / CNM: 088831.2.0030326-97 / Recibo: 53249 / Data da Certidão: 19/11/2025.

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 30326**, 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, 19/11/2025. 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 28320 SAV

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/J7R4Z-SELMV-QL994-NKLPN>



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: 30326 / CNM: 088831.2.0030326-97 / Recibo: 53249 / Data da Certidão: 19/11/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7R4Z-SELMV-QL994-NKLPN>

REGISTRO GERAL - L° 2		CNM: 088831.2.0030326-97
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS		
Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92 MARCELO BRAUNE - OFICIAL 19 de abril de 2023		
Matrícula 30326	Ficha 01	Nova Friburgo,
<p>IMÓVEL: Constituído por um do terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote nº 90 (noventa) da Gleba "B" do loteamento "Parque Nova Friburgo", situado no lugar denominado "Theodoro de Oliveira", no 1º Distrito deste Município, com a superfície de 1.963,75m²; medindo 25,00m de testada para a Rua Sir Alexander Fleming, por 26,90m de largura na linha dos fundos, confrontando com o lote nº 93, medindo 83,50m de extensão de frente a fundos do lado que confronta com o lote nº 89 e 73,50m do outro lado confrontando com o lote nº 91. PROPRIETÁRIOS: 1) EYRES DE JESUS SCHWENCK PONCIANO, brasileiro, divorciado, advogado, portador da identidade nº 80.735.361 expedida pela IPF em 13/02/1974 e CPF nº 178.083.757-72, residente à Praça Dermeval Barbosa Moreira, nº 28/401, Centro, nesta cidade e 2) ZELMA DE BARCELOS MUSSI, brasileira, divorciada, aposentada, portadora da identidade nº. 12.168.929-3, expedida pelo IFP em 19/02/1997 e CPF nº 209.451.837-04, residente à Rua Antônio Soares Macedo, nº 103/101, Centro, nesta cidade. TÍTULO ANTERIOR: R-2.5003, fls. 298 do L° 2-Q. PMNF: 20437.00816.000-6. Nova Friburgo, 19 de Abril de 2023.</p> <p>O OFICIAL:</p> <p>R-1.30326. PROT.96373. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE(S): 1) EYRES DE JESUS SCHWENCK PONCIANO e 2) ZELMA DE BARCELOS MUSSI, já qualificados. ADQUIRENTE: ANDREZA RODRIGUES GOMES, brasileira, solteira e declara não conviver em união estável, portadora da CNH registro nº 06129992692 expedida pelo DETRAN/RJ em 29/07/2019 e CPF nº 161.938.637-29, residente na Avenida General Marciano Magalhães, nº 1235, apartamento 205, Bloco C, Morin, Petrópolis/RJ. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada nestas Notas no L°631 - fls.017 - ato nº.005 em 12/09/2023. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$20.000,00. PMNF: 1955302074000-6. Nova Friburgo, 14 de setembro de 2023.</p> <p>EEOR 90605 YXX</p> <p>R-2.30326. PROT. 97928. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: ANDREZA RODRIGUES GOMES, já qualificada. ADQUIRENTE: RICARDO MIYAMOTO, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da CNH nº. 00464144316 expedida pelo Detran/RJ em 12/12/2019 e CPF nº. 029.220.067-60, residente à Rua Sá Ferreira, 160, Aptº 801, Copacabana, na cidade do Rio de Janeiro/RJ. TÍTULO: Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº. 1.4444.2314702-4 de Instrumento Particular Com Caráter De Escritura Pública, Na Forma Do Artigo 38 da Lei 9.514/1997, De Venda E compra De Imóvel Residencial, Mútuo Com Obrigações E Alienação Fiduciária Em Garantia No SFI, Nas Condições - CCSBPE, datado de 31/05/2024. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O descrito</p>		

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: 30326 / CNM: 088831.2.0030326-97 / Recibo: 53249 / Data da Certidão: 19/11/2025.

Matrícula	Ficha
30326	01vº

nesta matrícula. VALOR: R\$628.000,00000914/2024. O ITBI foi pago pela guia nº. à Agência local do Banco Itaú em 13/06/2024. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 19 de junho de 2024.

R-3.30326. PROT. 97928. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: RICARDO MIYAMOTO, já qualificado. 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 devedor fiduciante, no valor de R\$458.689,86 a ser reposto no prazo de 240 meses em parcelas de R\$6.268,06, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05/07/2024, com a taxa anual de juros nominal reduzida de 10,9350% e efetiva de 11.5000%. 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\$628.000,00, 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, 19 de junho de 2024.

AV- 4.30326. PROT. 97928. 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-2 e R-3, foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.2314702-4, série 0524, tendo como instituição custodiante a Caixa Econômica Federal - CEF. Nova Friburgo, 19 de junho de 2024.

AV-5.30326. PROT.99370. 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 11/02/2025, prenotada em 12/02/2025, instruída com Planilha de Débitos, em cumprimento ao parágrafo 1º, do artigo 26 da Lei 9514/97, foram realizadas as diligências para notificação do proprietário RICARDO MIYAMOTO, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou, conforme certidão do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, que a notificação deixou de ser entregue em virtude do endereço especificado no documento ser insuficiente, conforme diligências realizadas nos dias

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7R4Z-SELMV-QL994-NKLPN>



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: 30326 / CNM: 088831.2.0030326-97 / Recibo: 53249 / Data da Certidão: 19/11/2025.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º 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
30326

Ficha
02

Nova Friburgo, 28 de Abril de 2025

20/02/2025; 24/02/2025 e 10/03/2025, não sendo possível notificá-lo. Nova Friburgo, 28 de Abril de 2025. EEXJ16934 JNT

AV-6.30326. PROT.101018. Procedese a esta averbação, nos termos do Requerimento, datado de 03/11/2025, 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. 1.4444.2314702-4, datado de 31/05/2024, objeto do R-3.30326, 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. 1465/2025 em 20/10/2025, no valor de R\$16.693,77 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$628.000,00 (avaliado pela PMNF em R\$663.000,00), tudo de acordo com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 19 de Novembro de 2025. EFAF28314 WXO

AV-7.30326. PROT.101018. **AVERBAÇÃO DE BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.** 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 o requerimento, expedido pela Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, em 03/11/2025, que autoriza a baixa da cédula de crédito imobiliário nº. 1.4444.2314702-4, série 0524, constante da Av-4, ficando o imóvel livre do ônus que o gravava. Nova Friburgo, 19 de Novembro de 2025. EFAF28315 KEG

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J7R4Z-SELMV-QL994-NKLPN>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

