



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24302 / CNM: 088831.2.0024302-30 / Recibo: 42359 / Data da Certidão: 14/08/2023

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 24302**, 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, 14/08/2023. Assinado digitalmente por Marcelo Braune - Oficial - Mat. 06/2347.**

Custas da Certidão:

20.4.6.* CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS / INT. TEOR / VINCENÁRIAS / DE ARQUIVO ATÉ 20 FLS., S/ CONTAR PÁG. DE ROSTO: R\$ 93,59 x 1 = 93,59
Emolumentos: R\$ 93,59 | Fret: R\$ 18,71 | Fundparj: R\$ 4,67 | Funperj: R\$ 4,67 | Funarpen: R\$ 3,74 | Docav: R\$ 1,87 | Tax: R\$ 4,67 | Selo: R\$ 2,48 | Total: R\$ 134,40.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEOE 91177 AUG
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

MARCELO BRAUNE
OFICIAL

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D8MR-Y74PZ-53PZY-KJQV2>



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24302 / CNM: 088831.2.0024302-30 / Recibo: 42359 / Data da Certidão: 14/08/2023

REGISTRO GERAL - Lº 2

CNM: 088831.2.0024302-30
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	Ficha
24302	01

Nova Friburgo, 22 de Outubro de 2012

IMÓVEL: Constituído pela fração ideal de 75,784820/2000 avos de um terreno próprio e sem benfeitorias, situado na "Fazenda do Cônego", no 1º Distrito deste Município, desmembrado de maior porção, designado no todo por área "2-D", com a fração ideal de 927,90/2.000,00 avos (área privativa de terreno - 854,70m² e área de uso comum do terreno - 73,20m²); medindo 65,70m de testada em curva para a Rua Manoel José da Cunha; por dois segmentos de 48,85m e 10,70m do lado oposto fazendo frente para a servidão de uso comum que dá acesso à Rua Manoel José da Cunha; e finalmente 2,25m na confluência entre os dois logradouros; cuja fração ideal de 75,784820/2000 avos corresponderá ao apto. de nº 208, área privativa edificada - 72,51m²; não edificada - 31,50m²; áreas comuns edificadas - 3,34m²; não edificadas - 28,99m²; sub-totais edificadas - 75,85m²; não edificadas - 60,49m²; totais - 136,34m²; fator - 0,5558517; calculo 75,784820; frações ideais - 75,784820/2000 avos. PROPRIETÁRIA: "CASA PRONTA CONSTRUTORA LTDA", inscrita no CNPJ sob o nº. 97.522.328/0001-00, com sede à Rua Carlos da Silveira Carneiro, nº. 03, Cônego, neste Município. TÍTULO ANTERIOR: R-1.23777, ficha 01. PMNF: 03336.00613.007-9. NOVA FRIBURGO, 22 de Outubro de 2012.

O OFICIAL:

AV-1.24302. PROT.76876. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar a construção do apartamento nº 208 com 81,55m², construída no imóvel objeto desta matrícula, situada à Rua Manoel José da Cunha, nº 571, Cônego; tudo de acordo com certidão expedida pela PMNF (processo nº. 0022183 de 29/10/2013 (parcial), Matrícula: 67428 - Inscrição: 03336.00751.014.0) em 22/11/2013, que fica hoje arquivada juntamente com a CND do INSS nº. 015682014-88888354 emitida em 24/01/2014 e válida até 23/07/2014. Nova Friburgo, 22 de abril de 2014.

O OFICIAL:

EADS 31967 ROD

R-2.24302. PROT. 77904. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE(S): "CASA PRONTA CONSTRUTORA LTDA", já qualificada. ADQUIRENTE(S): HERBERT FERNANDES FRANCISCO brasileiro, vendedor, divorciado, portador da carteira de identidade nº. 02382582997 expedida pelo DETRAN/RJ em 23/01/2012 e CPF nº. 036.752.757-01, residente à Rua Ceará, 93, Bela Vista, neste Município. TÍTULO: Compra e venda à prestação com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº. 8.4444.0622870-4 de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, na

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D8MR-Y74PZ-53PZY-KJQV2>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



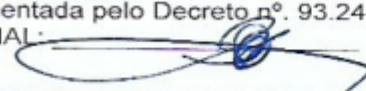
Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

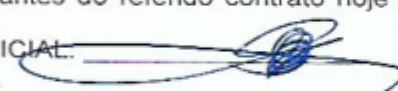
Livro: 2 / Matrícula: 24302 / CNM: 088831.2.0024302-30 / Recibo: 42359 / Data da Certidão: 14/08/2023

Matrícula	Ficha
24302	01vº

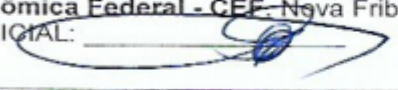
forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997, datado de 04/07/2014. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula com a benfeitoria constante da AV-1. VALOR: R\$180.000,00.** O ITBI foi pago pela guia nº. 001395/2014 à Agência local do Banco do Brasil em 21/07/2014. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 22 de Setembro de 2014.

O OFICIAL:  EAMW24937JGP

R-3.24302 PROT. 77904. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): HERBERT FERNANDES FRANCISCO, 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 desta matrícula com a benfeitoria constante da AV-1, 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 aos devedores fiduciários, no valor de R\$162.000,00 a ser reposto no prazo de 360 meses em parcelas de R\$1.663,30, sendo o vencimento do primeiro encargo mensal em 04/08/2014, com a taxa anual de juros nominal reduzida de 8,4175% e efetiva de 8,7500%. 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\$180.000,00, 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, 22 de Setembro de 2014.**

O OFICIAL:  EAMW24940FSZ

AV- 4.24302. PROT. 77905. **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 1.4444.0622870-4, série 0714, tendo como instituição custodiante a Caixa Econômica Federal - CEF. Nova Friburgo, 22 de Setembro de 2014.**

O OFICIAL:  EAMW24941HEJ

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D8MR-Y74PZ-53PZY-KJQV2>

Documentos assinados digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24302 / CNM: 088831.2.0024302-30 / Recibo: 42359 / Data da Certidão: 14/08/2023

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
24302

Ficha
02

Nova Friburgo, 23 de Outubro de 2018

AV-5.24302. PROT.85652. AVERBAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. FAZ-SE a presente averbação, para o efeito de constar que a convenção do "CONDOMÍNIO GRAND VALLEY", acha-se registrada neste Cartório, no L° 3 Auxiliar sob o nº 1397 Nova Friburgo, 23 de Outubro de 2018.

O OFICIAL:

ECTW 45544 LTJ

AV-6.24302. PROT.87610. AVERBAÇÃO DE ESTADO CIVIL. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que **HERBERT FERNANDES FRANCISCO** é casado pelo regime da **Comunhão Parcial de bens** com **FABIANA CRISTINA MORENO FERREIRA**, de acordo com a certidão de casamento, nº. 6872 fls. 179 do L° B-83, expedida pelo RCPN do 1° Distrito Privativo de Interdições e Tutelas em 11/07/2015, não houve alteração no nome dos cônjuges, tudo de acordo com documentação que fica hoje arquivada. Nova Friburgo, 04 de Novembro de 2019.

O OFICIAL:

EDFO46153 YMK

AV-7.24302. PROT.87775. AVERBAÇÃO DE BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FAZ-SE a presente averbação, para o efeito de constar que de acordo com o item 2.2 do contrato que dará origem aos R-8 e R-9, foi autorizado o cancelamento do registro da propriedade, ficando o imóvel livre do ônus que o gravava. Nova Friburgo, 12 de Novembro de 2019.

O OFICIAL:

EDFO46453 SHS

R-8.24302. PROT.87775. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: **HERBERT FERNANDES FRANCISCO**, já qualificado, com anuência de s/m **Fabiana Cristina Moreno Ferreira**, brasileira, trabalhadora de fabricação de roupas, portadora da identidade nº 124641903, expedida pelo SECC/RJ em 04/05/2015 e CPF nº 083.538.367-93, residentes à Rua Manoel José da Cunha, 629,208, Cônego, neste Município. ADQUIRENTE(S): **TIAGO AFONSO SANTOS LEPORE**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da CNH nº. 05919428051, expedida pelo DETRAN/RJ em 26/07/2018 e CPF nº. 083.326.827-97, residente à Rua Monsenhor Miranda, 75/204, Centro, nesta cidade. TÍTULO: Compra e venda à prestação com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato nº. 1.4444.1196100-7 de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 25/10/2019, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula com a benfeitoria constante da AV-1. VALOR:

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D8MR-Y74PZ-53PZY-KJQV2>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24302 / CNM: 088831.2.0024302-30 / Recibo: 42359 / Data da Certidão: 14/08/2023

Matrícula	Ficha
24302	02Vº

R\$340.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº. 1546/2019 à Agência local do Banco Bradesco em 31/10/2019. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240. Nova Friburgo, 12 de Novembro de 2019.

O OFICIAL:

EDFO46454 EGK

R-9.24302 PROT.87775. CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: TIAGO AFONSO SANTOS LEPORE, 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 desta matrícula com a benfeitoria constante da AV-1, 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\$272.000,00 a ser reposto no prazo de 420 meses em parcelas de R\$2.588,44, sendo o vencimento do primeiro encargo mensal em 24/11/2019, com a taxa anual reduzida de juros nominal reduzida de 7.9536% e efetiva de 8.25%. 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\$340.000,00, 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, 12 de Novembro de 2019.

O OFICIAL:

EDFO46455 GDZ

AV-10.24302. PROT.87788. 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-8 e R-9, foi emitida a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1196100-7, série 1019, tendo como instituição custodiante a Caixa Econômica Federal – CEF. Nova Friburgo, 12 de Novembro de 2019.

O OFICIAL:

EDFO46456 QJC

AV-11.24302. PROT.94727. 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 13/12/2022, prenotada em 14/12/2022, 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 TIAGO

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D8MR-Y74PZ-53PZY-KJQV2>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24302 / CNM: 088831.2.0024302-30 / Recibo: 42359 / Data da Certidão: 14/08/2023

REGISTRO GERAL - L° 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
24302

Ficha
03

Nova Friburgo, 02 de Fevereiro de 2023

AFONSO SANTOS LEPORE, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou que o mesmo foi notificado. Tendo conforme certidões do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, o intimado tomado ciência e até a presente data o mesmo não compareceu para purga de seu débito. Nova Friburgo, 02 de fevereiro de 2023.

EEKA08513 MWS

AV-12.24302. PROT.96142. Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 332516/2022, datado de 13/12/2022, enviado ao Oficial do Registro de Imóveis, pelo credor fiduciário – "Caixa Econômica Federal-CEF", com sede no Setor Bancário Sul, lotes nºs 3 e 4, Quadra "4", 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 144441196100-7, datado de 25/10/2019, objeto do R-9.24302 retro, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel aqui matriculado em favor do referido credor fiduciário - "**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 nº 001173/2023, em 26/07/23, no valor de R\$ 10.108,32, à agência da CEF; sendo atribuído à consolidação o valor de R\$ 349.883,13 (avaliado pela PMNF em R\$ 400.000,00), tudo de conformidade com documentos hoje arquivados. Nova Friburgo, 14 de Agosto de 2023. EEOE91171 KLV

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6D8MR-Y74PZ-53PZY-KJQV2>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado