

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 7198 / CNM: 093484.2.0007198-79 / Recibo: 13339 / Data da Certidão: 29/12/2025.

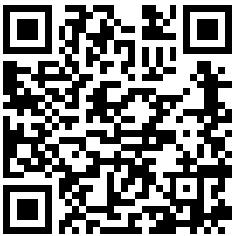
CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Nova Friburgo, 29 de dezembro 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\$ 0,00 | Fetj: R\$ 0,00 | Fundperj: R\$ 0,00 | Funperj: R\$ 0,00 | Funarpes: R\$ 0,00.

Iss: R\$ 0,00 | Total: R\$ 0,00.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBH 38158 PDN
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselos/

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: segundooficione@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

C E R T I DÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7198 / CNM: 093484.2.0007198-79 / Recibo: 13339 / Data da Certidão: 29/12/2025.

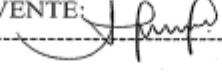
REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
MARIANA HOTTZ MILWARD DE AZEVEDO - Oficial
LUIZ CARLOS CARTACIONE - Substituto

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	
Matrícula 07.198	Ficha 01

IMÓVEL: Casa de moradia, situada à Estrada do Amparo n.º 9780 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote n.º 16 da quadra "A" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 171,00m², medindo 9,50m de frente para a citada Estrada; mede 9,50m na linha dos fundos, onde confronta com os lotes n.º 5 e 6; medindo 17,50m de extensão do lado que confronta com o lote n.º 15; e 18,50m do outro lado, onde confronta com o lote n.º 17. PROPRIETÁRIA: SOTEC-SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA E COMÉRCIO, com sede nesta cidade, à rua Moisés Amélia n.º 23, inscrita no CGC/MF sob o n.º 30.544.431/0001-80. TÍTULO: Livro 2-AU, fls. 34, Mat. 3845, anexo a este cartório. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 06984.09780.000-8 Nova Friburgo, 30 de DEZEMBRO de 1991. O Oficial: 

R-1: Nos termos do contrato particular de 30.8.91, a SOTEC-SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA E COMÉRCIO, acima qualificada, vendeu à REGINALDO TELLES ADAME, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, residente nesta cidade, à rua Sant' Anna n.º 156, casa, portador da C.I. n.º 07650403/4 do IFP de 15.7.85 e do CIC/MF n.º 999.038.227/15, pelo valor de Cr\$1.855.282,57, o imóvel acima matriculado. O imposto de transmissão foi pago pela guia n.º 1663, recolhido a agência desta cidade, em 26.8.91 do Banerj S/A. Data supra. O Oficial: 

R-2: Ainda nos termos da cláusula "décima quinta" do mesmo contrato acima citado no R-1, REGINALDO TELLES ADAME, já qualificado, deu à CEF-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CGC/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, em garantia do financiamento e demais obrigações assumidas, em primeira e especial hipoteca, o imóvel acima matriculado; sendo o valor do financiamento de Cr\$1.801.479,43, a ser pago no prazo de 300 meses, vencendo o primeiro encargo mensal em 30.9.91, inicialmente no valor total de Cr\$14.294,35, com taxa anual de juros de 4,70% - nominal, e 4,8025% - efetiva. Fica fazendo parte integrante deste todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato, do qual uma das vias fica em cartório arquivada. Data supra. O Oficial: 

AV.3: Protocolo nº 40884, em 04/11/2013 - Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste Cartório, ao qual juntou o instrumento particular, datado de 04/11/2013, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, autorizando expressamente o cancelamento do ônus hipotecário, objeto do R.2, recaindo sobre o imóvel aqui matriculado, tendo em vista o cumprimento integral das obrigações expressas no contrato nº 5.0186.8000.379, ficando desta maneira o imóvel livre do ônus real que o gravava, para todos os efeitos e fins de direito. O referido é verdade e dou fé. Aplicado o Selo n.º RVN 15342 AGS. Nova Friburgo, 11 de novembro de 2013. A ESCREVENTE: 

(R.1 ato
RVN15342 AGS)

R.4: Protocolo nº 41033, em 27/12/2013 - Nos termos da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA LAVRADA EM NOTAS DO CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE CACHOEIRAS DE MACACU, NO LIVRO 144, ÁS FLS. 181/182, ATO 103, EM 18/12/2013, o proprietário REGINALDO TELLES ADAME, brasileiro, solteiro, advogado, portador da CI da OAB/RJ nº 106726, expedida em 14/09/2012 e do CPF do MF sob o nº 999.038.227-15, residente e domiciliado

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 7198 / CNM: 093484.2.0007198-79 / Recibo: 13339 / Data da Certidão: 29/12/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS CNM - 093484.2.0007198-79
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
MARIANA HOTZ MILWARD DE AZEVEDO - Oficial
LUIZ CARLOS CARTACIONE - Substituto

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2

Matrícula	Ficha / Verso
7198	001v

nesta cidade na rua Dr. Antonio Carlos, nº 10, Poço Verde, transferiu à **MARCOS PAULO SIQUEIRA**, brasileiro, solteiro, autônomo, portador da CI do IFP/RJ nº 106348121 e da CNH do DETRAN/RJ nº 016.380.760-94 em 22/06/2009 e do CPF do MF sob o nº 082.930.177-16, residente e domiciliado nesta cidade na rua Antonio Pinto Sobrinho, nº 41, Centro, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7198, constituído pela casa de moradia, situada à Estrada do Amparo nº. 9780 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº 16 da quadra "A" do loteamento "Comunidade Integrada Tiradentes", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 171,00m², pelo o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil Reais). Avaliação PMNF - R\$ 85.000,00. O imposto de transmissão - ITBI incidente sobre a presente transação, foi pago através da Guia de Recolhimento nº 002547/2013, no valor de R\$ 2.125,00, recolhido na agência do Banco do Brasil, em 10/12/2013, com autenticação mecânica nº 1.4E0.6EA.8E9.0BE.885. Aplicado o Selo n. RVQ 69703 LTR. Nova Friburgo, 10 de janeiro de 2014. A ESCREVENTE:

(R) 1 ato
RVQ69703 LTR

AV.5 - 7198: Protocolo nº 49954, em 20/10/2023 – Faz-se a presente averbação, nos termos da certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 11/10/2023, a fim de constar que o imóvel objeto da presente matrícula nº 7198, situa-se na Rua Joaquim Mario de Azevedo, nº 00112, Lote 16, Quadra A - Loteamento Comunidade Integrada Tiradentes. Inscrição Municipal: 2252200112000-0. Matrícula: 0053495. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEPS 53509 RBO. Nova Friburgo, 06/11/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Ingryd Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100.

R.6 - 7198: Protocolo nº 49955, em 20/10/2023 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas Notas, no Livro nº 774, fls. 93/96, ato 019, em 20/10/2023, **MARCOS PAULO SIQUEIRA**, acima qualificado, marmorista, com CTPS nº 7849717, série 0050-RJ, residente e domiciliado nesta cidade, na Estrada do Amparo, nº 9780, Lote 16 da Quadra "A", do Loteamento Comunidade Integrada Tiradentes, Amparo, vendeu à **MAGALY DE CASTRO**, brasileira, divorciada, comerciante, com CI/DETRAN/RJ nº 09.540.904-1, 2^a via expedida em 17/11/2021 e o CPF nº 026.671.077-80, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Cândido Pardal, nº 30, Olaria, o imóvel objeto da matrícula nº 7198, constituído pela casa de moradia, situada à Estrada do Amparo nº. 9780 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº 16 da quadra "A" do loteamento "Comunidade Integrada Tiradentes", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 171,00m², pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 209.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 001656/2023, no valor de R\$ 5.225,00, via aplicativo celular Itaú, em 11/10/2023. Selo Eletrônico Número: EEPS 53521 ZDQ. Nova Friburgo, 07/11/2023. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Ingryd Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100.

R.7 - 7198: Protocolo nº 50444, em 01/04/2024 - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº. 0202416559, emitida em 18/03/2024, a proprietária **MAGALY DE CASTRO**, acima qualificada, tendo a propriedade plena, livre de quaisquer ônus e de responsabilidade de qualquer espécie, inclusive fiscais, que se encontra em sua posse mansa e pacífica, em garantia das obrigações assumidas pelos devedores na "Cédula de Crédito Bancário", deram em alienação fiduciária ao BANCO INTER S/A., o imóvel objeto da matrícula nº 7198, constituído pela casa de moradia, situada à Estrada do Amparo nº. 9780 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº 16 da quadra "A" do

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

C E R T I DÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7198 / CNM: 093484.2.0007198-79 / Recibo: 13339 / Data da Certidão: 29/12/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO

Luiz Carlos Cartacione - Tabelião

Marina Spinelli Salles - Substituta Legal

CNM – 093484.2.0007198-79

REGISTRO GERAL	-	LIVRO N° 2
Matrícula 7198		Ficha 002

Ioteamento "Comunidade Integrada Tiradentes", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 171,00m², aliena(m) e transfere(m) ao CREDOR a propriedade fiduciária e resolúvel e a posse indireta do IMÓVEL descrito e caracterizado no Quadro G do Prefácio, conforme expressamente autoriza o artigo 31 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei nº 10.931/04"), sendo certo que a posse direta do IMÓVEL permanecerá com o a EMITENTE/DEVEDORA, tudo isso em conformidade com o disposto no artigo 23, §1º, da Lei nº 9.514/97, com as alterações promovidas pela Lei nº 14.620/23, e permanecerá íntegro até que a devedora emitente MAGALY DE CASTRO, acima qualificada, cumpra integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio jurídico formalizado na cédula de crédito bancário, em proveito do Credor BANCO INTER S.A., instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, Bairro Santo Agostinho, na cidade de Belo Horizonte, Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.416.968/0001-01, pela garantia da alienação fiduciária concedida a devedora, acima qualificada. Valor Total da Dívida R\$ 260.184,24 (duzentos e sessenta mil reais, cento e oitenta e quatro reais e vinte e quatro centavos). Valor Líquido do Crédito: R\$: 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais). Valor da primeira prestação mensal: R\$: 4.614,95 (quatro mil, seiscentos e quatorze reais e noventa e cinco centavos). Nº de Parcelas: 180 (cento e oitenta). Valor da Parcela (amortização e juros): R\$: 4.246,59 (quatro mil, duzentos e quarenta e seis reais e cinquenta e nove centavos). Data de Vencimento da Primeira Parcela Mensal: 15 do mês subsequente à liberação do crédito). Forma de Pagamento: Débito em Conta. Data de Vencimento da última parcela mensal: R\$: 179 meses após o vencimento da primeira parcela. Taxa de Juros: Taxa pós-fixada (efetiva): 19,56% a.a., equivalente a 1,50% a.m. Taxa Nominal: 18,00% a.a., equivalente a 1,50% a.m. Ficam fazendo parte do presente registro todos os demais termos, clausulas e condições constantes na referida Cédula de Crédito Bancário. Selo Eletrônico Número: EESB 75404 AJT. Nova Friburgo, 05/04/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Ingryd Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100.

AV.8 - 7198: Protocolo nº 51462, em 24/04/2025 – Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, a fim de ficar constando que MAGALY DE CASTRO, foi notificada, nos termos da certidão lavrada pela Escrevente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ – Registro de Títulos e Documentos, do teor seguinte: _____ "CERTIFICO que o documento de notificação extrajudicial registrado sob o nº 110860, Livro B-614, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo), foi entregue a destinatária MAGALY DE CASTRO, no balcão desta serventia, em 13/05/2025 e a mesma leu a presente notificação, exarou ciência e ficou com sua via. Protocolo nº 455020, prenotado em 07/05/2025. O referido pe verdade e dou fé". Nova Friburgo, 13/05/2025. Thais Mascouto Frez - Escrevente - Matrícula nº 94/24010", anexa à Notificação Extrajudicial nº 222431/2025. Selo Eletrônico Número: EEXY 87490 ICH. Nova Friburgo, 19/05/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891.

AV.9 - 7198: Protocolo nº 51462, em 08/10/2025 – Faz-se a presente averbação, nos termos do requerido no Ofício nº 585034/2025, datado de 11/06/2025, a fim de ficar constando o cancelamento da intimação, objeto da AV.8, por interesse do credor. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFAD 36872 DGS. Nova Friburgo, 08/10/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães – Mat. 94/17891:

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 Brasilio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 7198 / CNM: 093484.2.0007198-79 / Recibo: 13339 / Data da Certidão: 29/12/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião
Marina Spinelli Salles - Substituta Legal

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2
Matrícula Ficha/Verso
7198 002v

AV.10 - 7198: Protocolo nº 51833, em 17/09/2025 – Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, a fim de ficar constando que MAGALY DE CASTRO, foi notificada, nos termos da certidão lavrada pela Escrevente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ – Registro de Títulos e Documentos, do teor seguinte: _____ “CERTIFICO que o documento de notificação extrajudicial registrado sob o nº 111258, Livro B-620, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo), foi entregue a destinatária MAGALY DE CASTRO, no endereço fornecido pela mesma através do telefone (Rua Francisco Luis Fernandes, nº 1022 – terra nova 8, Conselheiro Paulino – Nova Friburgo/RJ), em 08/10/2025 e a mesma leu a presente notificação, exarou ciência e ficou com sua via. Protocolo nº 455450, prenotado em 02/10/2025. O referido é verdade e dou fé”. Nova Friburgo, 10/10/2025. Thais Mascouto Frez - Escrevente - Matrícula nº 94/24010”, anexa à Notificação Extrajudicial nº 265502/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFAD 37327 JAH. Nova Friburgo, 03/11/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891. 

AV.11 - 7198: Protocolo nº 51833, em 17/09/2025 – 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** do imóvel objeto da presente matrícula nº 7198, constituído pela casa de moradia, situada à Estrada do Amparo nº. 9780 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº 16 da quadra "A" do loteamento "Comunidade Integrada Tiradentes", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 171,00m², **em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada. O imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de R\$ 10.993,77, foi pago em 12/12/2025, através da Guia nº 1932/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFAX 63121 DGQ. Nova Friburgo, 23/12/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891. 

AV.12 - 7198: Protocolo nº 52113, em 29/12/2025 – Faz-se a presente averbação, em virtude de erro material verificado na AV.11 acima, e acordo com o requerimento feito pelo Banco Inter S.A., a fim de ficar constando que a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula nº 7198, se deu em favor do **credor fiduciário BANCO INTER S.A.**, acima qualificado, e não o que, por equivoco, ficou contando na referida averbação. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFBH 38157 NTG. Nova Friburgo, 29/12/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891. 

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NWAWT-VNZ46-KDNF4-X39N9

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/NWAWT-VNZ46-KDNF4-X39N9>

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

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