

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: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13686 / Data da Certidão: 05/03/2026.

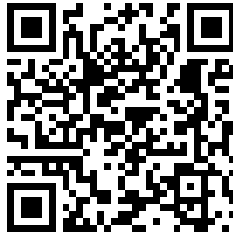
CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Nova Friburgo, 05 de março de 2026.-.-.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: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBW 47381 HLL

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13686 / Data da Certidão: 05/03/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO		Matrícula	Folha/Verso
MARIANA HOTTZ MILWARD DE AZEVEDO - Oficial		7120-C	004V
LUIZ CARLOS CARTACIONE - Substituto			
22 da quadra "C" do loteamento "Comunidade Integrada Tiradentes", situado no lugar denominado "Amparo", no 4º Distrito deste Município, com a área de 185,00m2, pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 80.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 1417/2018, no valor de R\$ 2.000,00, na agência do Banco Bradesco, em 30/10/2018. Selo Eletrônico Número: EDGC 92390 URX. Nova Friburgo, 11 de novembro de 2019. A ESCRIVENTE: <i>[Assinatura]</i>			
AV.5: Protocolo nº 47884, em 25/11/2021 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e da certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 25/11/2021, a fim de constar que o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, situa-se na Rua João Lamblet, nº 00318, Lote 22/ Quadra C/ Loteamento Comunidade Integrada Tiradentes, Amparo, 4º Distrito deste Município. Inscrição Municipal: 1801400318001-2. Matrícula: 0053565. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDZM 90986 GQP. Nova Friburgo, 26 de novembro de 2021. A ESCRIVENTE: <i>[Assinatura]</i>			
AV.6: Protocolo nº 47991, em 03/01/2022 - Faz-se a presente averbação nos termos do requerimento e da cópia autenticada do documento de identificação de PHILIPPE LANNES SILVA, a fim de ficar constando que o mesmo é portador da CI/DETRAN/RJ nº 13.2017.100-0, expedida em 13/03/2002. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEAF 96485 HUV. Nova Friburgo, 13 de janeiro de 2022. A ESCRIVENTE: <i>[Assinatura]</i>			
R.7: Protocolo nº 47973, em 23/12/2021 - Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, CONTRATO nº 10170494000, celebrado em São Paulo em 14/12/2021, PHILIPPE LANNES SILVA, acima qualificado, com CI/DETRAN/RJ nº 13217100-0, vendeu à LETICIA AYUMI ZEBENDE MATSUOKA, brasileira, solteira, empresária, com CI/DETRAN/RJ nº 21.903.156-4 e o CPF nº 103.628.377-16, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Jaccoud, nº 24, Casa, Cordoeira, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, constituído pela casa de moradia, situada à rua João Lamblet, nº. 00318, e o respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº. 22 da quadra "C" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m2, pelo valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 450.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 000052/2022, no valor de R\$ 4.050,00, através de transação bancária efetuada junto ao Banco Itaú, em 17/01/2022. Selo Eletrônico Número: EEAZ 79895 RVB. Nova Friburgo, 25 de janeiro de 2022. A ESCRIVENTE: <i>[Assinatura]</i>			
R.8: Protocolo nº 47973, em 23/12/2021 - Nos termos do Contrato mencionado acima no R.7, LETICIA AYUMI ZEBENDE MATSUOKA, acima qualificada, na qualidade de devedora, deu em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, constituído pela casa de moradia, situada à rua João Lamblet, nº. 00318, e o respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº. 22 da quadra "C" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m2, o qual abrange não somente o imóvel objeto da presente matrícula, como todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e que vigorará até o integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio jurídico formalizado no instrumento particular ora registrado, em proveito da Credora Fiduciária ITAU			

RUA ERNESTO BRASÍLIO, 37 - LOJAS 3/4 - (0245) 22-3658 - NOVA FRIBURGO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13686 / Data da Certidão: 05/03/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO		Matrícula	Ficha
MARIANA HOTTZ MILWARD DE AZEVEDO - Oficial LUIZ CARLOS CARTACIONE - Substituto		07.120	01

IMÓVEL: Casa de moradia, situada à rua João Lamblet n.258 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote n.22 da quadra "C" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m², medindo 10,70m de frente para a citada rua; 8,50m na linha dos fundos, onde confronta com o lote n.5; medindo 19,20m de extensão do lado que confronta com o lote 23; e, 19,20m do outro lado, onde confronta com o lote 21. PROPRIETARIA: SOTEC-SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA E COMÉRCIO, com sede nesta cidade, à rua Moisés Amélio n.23, inscrita no CGC/MF sob o n.30.544.431/0001-80.
TÍTULO: Livro 2-AU, fls. 34, Mat.3845, anexo a este cartório.
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 18014.00258.000-9
Nova Friburgo, 30 de DEZEMBRO de 1991. O Oficial: *[Assinatura]*

R-1: Nos termos do contrato particular de 30.8.91, a SOTEC-SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA E COMÉRCIO, acima qualificada, vendeu à AUREA FERNANDES AZEVEDO, brasileira, digitadora, portadora da C.I. n.3306061 do IFP de 5.11.73 e do CIC/MF n.778.663.477-00 e seu cônjuge ROBERTO SETE AZEVEDO, brasileiro, contador, portador da C.I. n.3197203 do IFP de 9.4.73 e do CIC/MF n.102.827.267/72, residentes nesta cidade, à rua Gonçalves Dias n.18, casados pelo regime da comunhão de bens, o imóvel acima matriculado, pelo valor de Cr\$1.855.282,57. O imposto de transmissão foi pago pela guia n.1642, recolhido a agência desta cidade, em 29.8.91 do Banerj S/A. Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*

R-2: Ainda nos termos da cláusula "décima quinta" do mesmo contrato acima citado no R-1, AUREA FERNANDES AZEVEDO e seu marido ROBERTO SETE AZEVEDO, já qualificados, deram à CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CGC/MF sob o n.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: *[Assinatura]*

AV.3: Protocolo nº 45040, em 18/06/2018 – Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, datado de 24/05/1999, expedido pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a fim de ficar constando o **cancelamento da hipoteca, objeto do R.2**, autorizado expressamente. Selo Eletrônico Número: ECQH 58085 ALG. Nova Friburgo, 12 de julho de 2018. A ESCRIVENTE: *[Assinatura]*

R.4: Protocolo nº 46190, em 23/10/2019 – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas Notas, no Livro nº 740, fls. 196/200, ato 057, em 22/10/2019, AUREA FERNANDES AZEVEDO, e seu marido ROBERTO SETE AZEVEDO, acima qualificados, vendeu à PHILIPPE LANNES SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, com CNH/DETRAN/RJ nº 033361882260, emitida em 13/05/2014 e CPF nº 098.211.317-00 residente e domiciliado nesta Cidade, na rua João Lamblet, nº 22, Amparo, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, constituído, por uma Casa de Moradia, situada à rua João Lamblet nº 258 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº

"Continua no Verso"

RUA ERNESTO BRASÍLIO, 37 - LOJAS 3/4 - (0245) 22-3658 - NOVA FRIBURGO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13686 / Data da Certidão: 05/03/2026.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2	
Matrícula	Ficha
7120-C	002

UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, pela garantia do financiamento por esta concedida à devedora/fiduciante, no valor de R\$ 360.000,00. Prazo de amortização: 240 meses. Taxa efetiva anual de juros: 8.5000%. Taxa de Juros: 8.1857% (nominal) e 0.6821% (efetiva), vencendo a primeira prestação, no valor total de R\$ 4.292,33; Por força da já mencionada alienação fiduciária, a compradora sede e transfere ao Itaú, a propriedade resolúvel e a posse indireta do referido imóvel, reservando para si a posse direta. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$ 450.000,00. Fica fazendo parte integrante do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento. Selo Eletrônico Número: EEAZ 79896 HEN. Nova Friburgo, 25 de janeiro de 2022. A ESCRIVENTE:

AV.9 - 7120: Protocolo nº 51587, em 13/06/2025 - 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 registado sob o nº 111065, Livro B-616, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo) foi entregue a destinatária **LETICIA AYUMI ZEBENDE MATSUOKA**, no endereço (Rua Guarani, nº 125, Cordoeira – Nova Friburgo/RJ, em 15/07/2025 e a mesma leu a presente notificação, exarou ciência e ficou com a sua via. Protocolo nº 455234, prenotado em 10/07/2025. Nova Friburgo, 15 de julho de 2025. Thais Mascouto Frez. Escribevente - Matrícula 94/24010”, anexa à Notificação Extrajudicial Ofício nº 241111/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEZJ 04146 UVV. Nova Friburgo, 15/08/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:

AV.10 - 7120: Protocolo nº 51587, em 13/06/2025 – Faz-se a presente averbação, de acordo com o requerimento feito pelo ITAU UNIBANCO S.A., 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 7120, constituído pela casa de moradia, situada à rua João Lamblet, nº. 00318, e o respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº. 22 da quadra “C” do loteamento “COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES”, situado no lugar denominado “Amparo”, no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m2, em favor do credor fiduciário ITAU UNIBANCO S.A., acima qualificado. O imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de R\$ 12.768,77, foi pago em 21/11/2025, através da Guia nº 1654/2025, junto a agência do Banco do Brasil. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFAX 62858 MRA. Nova Friburgo, 11/12/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891.

AV.11 - 7120: Protocolo nº 52222, em 02/03/2026 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento expedido por ITAU UNIBANCO S.A., em 25/02/2026, para constar a realização de **leilões públicos negativos** referentes à alienação fiduciária do imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, ocorridos em 1º leilão em 09/02/2026 e 2º leilão em 24/02/2026, sob o Lote nº X119912; observados todos os requisitos e formalidades legais previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, restando atendidas as exigências legais para os leilões públicos e para a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFBW 47353 VCJ. Nova Friburgo, 04/03/2026. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:

Continua no verso

Rua Dr. Ernesto Brasilio, 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: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13686 / Data da Certidão: 05/03/2026.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula

7120

Ficha/Verso

002v

AV.12 - 7120: Protocolo nº 52222, em 02/03/2026 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e do Termo de Quitação, expedido pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., em 25/02/2026, a fim de ficar constando que, em razão da consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário, a mesma declara quitada a dívida, objeto do R.8 da matrícula nº 7120. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFBW 47354 KZV. Nova Friburgo, 04/03/2026. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4EABR-VFNU3-U83EF-YR9US

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/4EABR-VFNU3-U83EF-YR9US>

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

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