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: 12037 / CNM: 093484.2.0012037-15 / Recibo: 14172 / Data da Certidão: 14/05/2026.

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matricula 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, 14 de maio 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$ 10,54 | Funperj: R$ 10,54 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCS 48466 YNE
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F.

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: 12037 / CNM: 093484.2.0012037-15 / Recibo: 14172 / Data da Certidão: 14/05/2026.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula	Ficha
12037	001

IMÓVEL: Constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo **lote n. 13 da quadra "F"**, do loteamento "HEBERLANDIA À NOVA MURY", situado em Amparo, no Quarto Distrito deste Municipio, com a área de 748,00m2., medindo 20,00m. de testada para a rua Laudelina Mury da Costa; 14,00m. de largura na linha dos fundos, confrontando com o lote n. 07; e, 44,00m. de extensão de frente a fundos, em ambos os lados, confrontando de um lado com o lote de n. 14 e do outro lado com o lote n. 12 e parte do lote n. 08.
INSCRIÇÃO MUNICIPAL:14252.00297.000-9.
PROPRIETÁRIOS: HEBER ALVES DA COSTA, brasileiro, viúvo, veterinário, portador da CI/ME. de n. 1G-459.874, expedida em 13.02.79, e do CIC/MF de n. 029.875.117/87, residente nesta cidade, em Amparo, no quarto distrito deste Municipio.
TITULO ANTERIOR: Livro 2-G-4 do "Registro Geral", dele as fls. 300, no R-2 da matrícula 3680, anexo deste cartório. Nova Friburgo, 21 de setembro de 2011. A ESCREVENTE:

R.1: Protocolo n. 38630, em 15/09/2011 - Nos termos da CARTA DE ADJUDICAÇÃO EXTRAÍDA PELO ESCRIVÃO DA 10ª. VARA DE ÓRFÃOS E SUCESSÕES DA COMARCA DA CAPITAL/RJ, DOS AUTOS DE INVENTÁRIO DOS BENS DEIXADOS POR FALECIMENTO DE HEBER ALVES DA COSTA, PROCESSO N. 98.001.173128-8, ASSINADA PELA MMA. JUÍZA DE DIREITO, DRA. RENATA RAEMY RANGEL EM 26/06/2000, coube à **GLAUCIA TARDIN ALVES DA COSTA**, brasileira, professora, portadora da CI do IFP n. 3354706, expedida em 29/06/1973, inscrita no CPF do MF sob o n. 543.887.757/20, residente na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, 208 - Anexo, apt. 202 - Copacabana/RJ, o imóvel objeto da presente matrícula, constituído por um **terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote n. 13 da quadra "F", do loteamento "HEBERLANDIA À NOVA MURY", situado em Amparo, no Quarto Distrito deste Municipio, com a área de 748,00m2.**, no valor de R$ 2.000,00 (dois mil Reais). Valor Venal - PMNF - R$ 13.089,95. O ITD, no valor de R$ 80,00, foi pago através Guia n. 5.34.007451-5, na agência do Banco do Brasil, em 12/06/2000, com autenticação mecânica n. 01010256. Foi apresentada certidão extraída pelo Setor de ITBI da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, no processo n. 0023765/2009, datada de 28/12/2009, certificando não existir fato gerador do ITBI. Aplicado o Selo n. RSC 23762 LTS. Nova Friburgo, 21 de setembro de 2011. A ESCREVENTE:

(R).1 ato
RSC23762 LTS

R.2: Protocolo nº 39355, em 15/05/2012 - Nos termos da Escritura Publica de Compra e Venda e lavrada em Notas deste Cartorio do 2º Oficio, no Livro 657, dele as fls. 127/129, ato 038, em 15/05/2012, a proprietária GLAUCIA TARDIN ALVES DA COSTA, brasileira, divorciada, professora, portadora da CI/IFP/RJ sob o n. 3354706, expedida em 29/06/1973, e do CPF/MF sob o n. 543.887.757/20, residente e domiciliada nesta cidade na Estrada Horacio Augusto Folly, n. 1240, lote 01 da Quadra G, Loteamento Heberlandia A Nova Mury, Amparo, transferiu a WANDERSON PACHECO FERREIRA, brasileiro, representante comercial, portando a CNH/DETRAN/RJ sob o registro n. 01977675382, emitida em 02/06/2011, e o CPF/MF sob o n. 053.879.617-09, casado em 04/12/2004, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ALESANDRA DUTRA DE SOUZA FERREIRA, brasileira, representante comercial, portando a CI/DETRAN/RJ sob o n. 12.661.024-5, expedida em 14/07/2008, e o CPF/MF sob o n. 102.468.447-44, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Santa Martha, n. 89, Jardim Ouro Preto, o imóvel objeto da presente matrícula nº 12037, **constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote n. 13 da quadra "F", do loteamento "HEBERLANDIA À NOVA MURY", situado em Amparo, no Quarto Distrito deste Municipio, com área de 748,00m2., pelo o valor de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos Reais). Avaliação PMNF - R$ 42.000,00. O imposto de transmissão - ITBI incidente sobre a presente transação, foi pago através** da Guia de Recolhimento nº 000490/2012, no valor de R$ 840,00, foi recolhido na agência do Banco do Brasil, em 20/04/2012, com autenticação mecânica nº 0128. Aplicado o Selo n. RTF 33860 QBF. Nova Friburgo, 25 de maio de 2012. A ESCREVENTE:

(R).1 ato
RTF33860 QBF

--Continua no Verso--

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F.

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: 12037 / CNM: 093484.2.0012037-15 / Recibo: 14172 / Data da Certidão: 14/05/2026.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2
Matrícula 12037 | Ficha / Verso 001v

AV.3: Protocolo nº 47314, em 12/05/2021 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e da cópia autenticada da certidão de casamento expedida em 11/01/2013 pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 6º Distrito deste Município, a fim de ficar constando o **divórcio consensual** de **WANDERSON PACHECO FERREIRA e ALESANDRA DUTRA DE SOUZA**, averbado em 11/01/2013, à margem do termo nº 2241, as fls. 079 do Livro 7- BAUX, voltando o ex-cônjuge mulher a usar o nome de solteira, qual seja, **ALESANDRA DUTRA DE SOUZA**. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDVJ 16924 ZGB. Nova Friburgo, 11 de junho de 2021. A ESCREVENTE:

R.4: Protocolo nº47879, em 24/11/2021 - Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, COM RECURSOS ADVINDOS DO SISTEMA DE CONSÓRCIO, E GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, nº 90039859, celebrado em São Paulo, no dia 25/10/2021, **WANDERSON PACHECO FERREIRA**, acima qualificado, vendedor, residente e domiciliado nesta cidade à Rua Tangara, nº 310, Parada Folly, Amparo, **e, ALESANDRA DUTRA DE SOUZA**, acima qualificada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Santa Martha, nº 89, bairro Jardim Ouro Preto, venderam à **MAGALY DE CASTRO - 02667107780**, microempresa individual, com sede nesta cidade na Rua Candido Pardal, nº 30, casa, Olaria, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.496.879/0001-56, NIRE 33-8-0129029-2, representada por sua titular MAGALY DE CASTRO, brasileira, divorciada, comerciante, com CT/Ministério do Trabalho/RJ nº 65208, série 066RJ, expedida em 12/07/1988 e o CPF nº 026.671.077-80, com endereço comercial na nesta cidade, na Rua Candido Pardal, nº 30, casa, Olaria, **o imóvel objeto da presente matrícula nº 12037, constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote n. 13 da quadra "F", do loteamento "HEBERLANDIA À NOVA MURY", situado em Amparo, no Quarto Distrito deste Município, com área de 748,00m2,** pelo valor de R$ 110.000,00 (cento e dez mil reais). Avaliação PMNF - R$ 180.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 002330/2021, no valor de R$ 4.500,00, na agência do Itaú, em 24/11/2021. Selo Eletrônico Número: EDZM 91215 PXA, Nova Friburgo, 06 de dezembro de 2021. A ESCREVENTE:

R.5: Protocolo nº 47879, em 24/11/2021 - Nos termos do Instrumento Particular, mencionado acima no R.4, **MAGALY DE CASTRO- 02667107780,** acima qualificada, na qualidade de devedora, deu em alienação fiduciária **o imóvel objeto da presente matrícula nº 12037, constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote n. 13 da quadra "F", do loteamento "HEBERLANDIA À NOVA MURY", situado em Amparo, no Quarto Distrito deste Município, com área de 748,00m2,** 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 ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, 7º Andar – Parte A, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.776/0001-01, pela garantia do financiamento por esta concedida à devedora/fiduciante, no valor de R$ 108.684,61. Grupo / Cota nº 40041/101. Data de Adesão: 03/09/2020. Prazo do Plano: 192 meses. Prazo Remanescente: 158 meses. Data do Vencimento da 1ª Parcela: 08/09/2020. Valor atual da parcela mensal R$ 762,62; 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F.

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: 12037 / CNM: 093484.2.0012037-15 / Recibo: 14172 / Data da Certidão: 14/05/2026.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2	
Matrícula	Ficha
12037	002

efeito de venda em público leilão: R$ 180.000,00. Fica fazendo parte integrante do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento. Selo Eletrônico Número: EDZM 91216 IIW. Nova Friburgo, 06 de dezembro de 2021. A ESCREVENTE:

AV.6 - 12037: Protocolo nº 51526, em 23/05/2025 - 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 110964, Livro B-615, 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 Luís Fernandes, nº 1022 – Conselheiro Paulino – Nova Friburgo/RJ), em 03/07/2025 e a mesma leu a presente notificação, exarou ciência e ficou com a sua via. Protocolo nº 455127, prenotado em 10/06/2025. Nova Friburgo, 04 de julho de 2025. Thais Mascouto Frez. Escrevente - Matrícula 94/24010", anexa à Notificação Extrajudicial Ofício nº 231585/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEZJ 04147 LRS. Nova Friburgo, 15/08/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:

AV.7 - 12037: Protocolo nº 51526, em 23/05/2025 - 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 12037, constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote n. 13 da quadra "F", do loteamento "HEBERLANDIA À NOVA MURY", situado em Amparo, no Quarto Distrito deste Município, com área de 748,00m2, **em favor da Credora Fiduciária ITAÚ ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA,** acima qualificada. O imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de R$ 6.402,67, foi pago em 23/04/2026, através da Guia nº 116/2026, junto a agência da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFCS 48428 QXV. Nova Friburgo, 13/05/2026. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCREVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891.

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F

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/A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/A8295-D56VV-9E6QT-3UK7F.