

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: 5853 / CNM: 093484.2.0005853-40 / Recibo: 13789 / Data da Certidão: 17/03/2026.

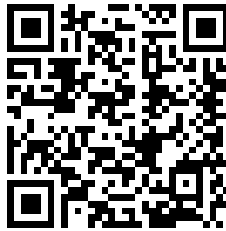
CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Nova Friburgo, 17 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\$ 0,00 | Fetj: R\$ 0,00 | Fundperj: R\$ 0,00 | Funperj: R\$ 0,00 | Funarpen: R\$ 0,00.

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



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCH 69771 LVK
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 Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ
 E-mail: segundooficionf@hotmail.com
 Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5853 / CNM: 093484.2.0005853-40 / Recibo: 13789 / Data da Certidão: 17/03/2026.

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

CNM – 093484.2.0005853-40

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula	Ficha
5853	001

IMÓVEL: Uma área de terras próprias, situada no lugar denominado “Estuquim”, no 4º distrito deste Município, com a superfície de 520.014,00m2. (19 alqueires e 04 litros de terras), com uma casa de sede e seis casas para colonos e que se confronta no seu todo com José Luiz Tardin, com Manoel Alberto Gonçalves, com herdeiros de José Soares Leite, com Forny Maria Josef Henri Janssen, pelo rochedo e com Albert Julius Schneider.---**TÍTULO ANTERIOR:** Lº 3-AP, fls. 146, nº 6860, anexo a este Cartório.---**PROPRIETÁRIOS:** Albert Julius Schneider, comerciante, com CI nº 440.226 do IFP de 05/04/66 e CPF nº 003.449.667/04 e s/m Thea Wiener Schneider, do lar, com CI nº 711.019 do IFP de 05/07/63 e CPF nº 376.276.867/68, ambos brasileiros, casados em comunhão de bens, residentes em Mury, no 1º distrito deste Município.---Nova Friburgo, 24 de fevereiro de 1987.---**OFICIAL:** Mariana Hottz Milward de Azevedo.

R.1 - 5853.---DATA: 24 de fevereiro de 1987.---**DOADORES:** Albert Julius Schneider e s/m Thea Wiener Schneider, já qualificados.---**DONATÁRIO:** Tomaz Schneider, brasileiro, solteiro, maior, professor, com CI nº 1.743.421 do IFP de 06/04/74 e CPF nº 009.855.467/00, residente à Praça Almirante Belford Vieira, nº 12/1401 no Rio de Janeiro – RJ.---**TÍTULO:** Doação.---**FORMA DO TÍTULO E DATA:** Escritura pública de Doação, lavrada em Notas do Cartório do 1º Ofício local no Lº 304, às fls. 183, ato nº 88, em 13 de fevereiro de 1987.---**VALOR:** Cz\$ 245.277,00.---**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:** O mesmo acima matriculado.---**INSCRIÇÃO NA PMNF:** nº 07.000.0051.000.000.---Nova Friburgo, 24 de fevereiro de 1987.---**OFICIAL:** Mariana Hottz Milward de Azevedo.

R.2: Nos termos da escritura pública lavrada em Notas do Cartório do 1o. Ofício desta Cidade, no Livro 418, dele as fls. 19, ato n. 09, em 24/01/2003, o proprietário **TOMAZ SCHNEIDER**, brasileiro, solteiro, maior, professor, portador da CI do IFP n. 01.743.421-8, expedida em 07/05/1987 e CPF do MF sob o n. 009.855.467/00, residente na Estrada do Alto 50, n. 519 - Mury - 1o. Distrito deste Município, prometeu vender, em caráter irrevogável e irretratável, à **ASSIS RODRIGUES MACARIO**, brasileiro, aposentado, portador da CI do IFP n. 1.069.719, expedida em 16/03/1970 e CPF do MF sob o n. 092.802.197/15, casado pelo regime da comunhão de bens com Nelly de Oliveira Macario, residente no Estuqui - 4o. Distrito deste Município, **a fração ideal de 3.900,00/520.014,00 ávos do imóvel objeto da presente matrícula, n. 5853**, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil Reais). Aplicado o Selo n. RGK 14703 VZC. Nova Friburgo, 24 de fevereiro de 2005. O **ESCREVENTE AUTORIZADO:** Leandro dos Santos Panaro.

AV.3: Protocolo nº 42660, em 14/10/2015 – Faz-se a presente averbação, a fim de ficar constando que a escritura pública de Pacto Antenupcial lavrada em Notas do Cartório do 23º Ofício da Comarca da Capital/RJ, no Livro 9427, fls. 101, ato nº 052, em 06/01/2012, em que figuram como partes **TOMAZ SCHNEIDER** e **SUSAN TRAVIS**, encontra-se registrada no Livro Registro/Auxiliar, sob o nº 9782, anexo ao cartório do 5º Ofício do registro de Imóveis da Capital/RJ, tendo sido estabelecido para ao seu casamento o **REGIME DA SEPARAÇÃO DE BENS**. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EBCU 70122 TFE. Nova Friburgo, 20 de outubro de 2015. A **ESCREVENTE:** Laila Gonçalves Guimarães.

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 Brasillo, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ
 E-mail: segundooficionf@hotmail.com
 Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5853 / CNM: 093484.2.0005853-40 / Recibo: 13789 / Data da Certidão: 17/03/2026.

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

CNM – 093484.2.0005853-40

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula	Ficha/Verso
5853	001v

R.4: Protocolo nº 42661, em 14/10/2015 – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em notas do cartório do 4º distrito deste município, no Livro nº 042, fls. 297, ato 103, em 01/09/2015, **TOMAZ SCHNEIDER**, brasileiro, aposentado, com CI/IFP/RJ nº 01743421-8, expedida em 07/05/87 e CPF nº 009.855.467-00, casado em 02/03/2012, pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SUSAN TRAVIS, com CNH/DETRAN/RJ nº 00444006300, emitida em 26/12/2012 e CPF nº 107.648.443-34, residente e domiciliado neste município na Rua 10 de outubro, nº 49, em Amparo, vendeu à ASSIS RODRIGUES MACARIO, brasileiro, aposentado, com CI/IFP/RJ nº 1069719, expedida em 16/03/70 e CPF nº 092.802.197-15, casado em 28/12/63 pelo regime comum, antes da vigência da Lei 6.515/77 com NELLY DE OLIVEIRA MACARIO, brasileira, aposentada, com CI/DETRAN/RJ nº 23466553-7, expedida em 22/07/05 e CPF nº 010.058.007-66, residente e domiciliado neste município na Estrada Mury/Lumiar, s/n, KM 08, **a fração ideal de 3.900,00/520.014,00 do imóvel constituído por uma área de terras próprias, situada no lugar denominado “Estuquim”, no 4º Distrito deste Município, com a superfície de 520.014,00m2. (19 alqueires e 04 litros de terras), com uma casa de sede e seis casas de colonos, objeto da matrícula nº 5853**, pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). Avaliação PMNF – R\$ 160.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação foi devidamente recolhido através da Guia nº 001048/2015, no valor de R\$ 4.000,00, na agência do Banco do Brasil, em 24/06/2015. Selo Eletrônico Número: EBCU 70123 QZD. Nova Friburgo, 20 de outubro de 2015. A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães.

R.5: Protocolo nº 44561, em 08/12/2017 – Nos termos do Ofício nº 0470/2017, datado de 30/11/2017, devidamente assinado pelo MM Juiz do Trabalho Dr. Mauricio Caetano Lourenço da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, extraído dos autos do Processo nº 0000290-39.2011.5.01.0531 - RTOrd, em que figura como autora Márcia Regina da Silva Braga e como réus Julius Biju Ind. e Com. Ltda., Tomaz Schineider, procedo ao registro da penhora sobre a fração ideal 516.114,00/520.014,00 avos do imóvel objeto da matrícula nº 5853, descrita no auto de penhora e avaliação, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 29.187,60 (vinte e nove mil, cento e oitenta e sete reais e sessenta centavos). Avaliação Indireta – R\$ 500.000,00. Selo Eletrônico Número: ECHN 46536 UHS. Nova Friburgo, 08 de janeiro de 2018. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

R.6: Protocolo nº 45806, em 13/05/2019 – Nos termos do Ofício PJe, datado de 10/09/2019, devidamente assinado pela MM Juíza Titular da vara do Trabalho Dra. Marcia Regina Leal Campos da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, extraído dos autos do Processo nº 0100793-24.2018.5.01.0531, em que figura como exequente Alan Claro da Cunha e como executado Julius Bijou Industria e Comercio Ltda – EPP e outros, procedo ao registro da penhora, nos termos do Auto de Penhora e Avaliação: “procedi, em razão de não ter obtido acesso ao interior do imóvel, à penhora na forma do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil e por força de informações constantes da certidão de registro de imóveis, à avaliação indireta da parte restante do imóvel não objeto da compra e venda entre o executado e o senhor Assis Rodrigues Macario, constante da matrícula 5853 do Registro Geral – Certidão do Cartório do 2º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis – Município de nova Friburgo”, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 8.100,23 (oito mil e cem reais e vinte e três centavos). Avaliação Indireta – R\$ 1.900.000,00. Selo Eletrônico Número: EDGC 92329 BXJ. Nova Friburgo, 06 de novembro de 2019. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

Rua Dr. Ernesto Brasillo, 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: 5853 / CNM: 093484.2.0005853-40 / Recibo: 13789 / Data da Certidão: 17/03/2026.

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

CNM – 093484.2.0005853-40

REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2
Matrícula	Ficha
5853	002

R.7: Protocolo nº 45883, em 12/06/2019 – Nos termos do Ofício PJe, datado de 10/09/2019, devidamente assinado pela MM Juíza Titular da vara do Trabalho Dra. Marcia Regina Leal Campos da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, extraído dos autos do Processo nº 0010055-29.2014.5.01.0531, em que figura como reclamante Lucas Felix de Almeida Costa e como reclamado Connie Bijou Industria e Comercio Ltda – EPP e outros, procedo ao registro da penhora, nos termos do Auto de Penhora e Avaliação: “procedi, em razão de não ter obtido acesso ao interior do imóvel, à penhora na forma do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, e, por força de informações constantes da certidão de registro de imóveis, à avaliação indireta da parte restante do imóvel não objeto da compra e venda entre o executado e o senhor Assis Rodrigues Macario, constante da matrícula 5853 do Registro Geral – Certidão do Cartório do 2º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis – Município de nova Friburgo/RJ”, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 67.354,13 (sessenta e sete mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e treze centavos). Avaliação Indireta – R\$ 1.900.000,00. Selo Eletrônico Número: EDGC 92330 KMT. Nova Friburgo, 06 de novembro de 2019. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

R.8: Protocolo nº 46931, em 01/07/2019 – Nos termos do Ofício PJe, devidamente assinado pela MM Juíza Titular da vara do Trabalho Dra. Marcia Regina Leal Campos da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, extraído dos autos do Processo nº 0010057-96.2014.5.01.0531, em que figura como reclamante Fabio Nogueira Ferreira e como reclamado Julius Bijou Industria e Comercio Ltda – EPP e outros, procedo ao registro da penhora, nos termos do Auto de Penhora e Avaliação: “procedi, em razão de não ter obtido acesso ao interior do imóvel, à penhora na forma do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, e, por força de informações constantes da certidão de registro de imóveis, à avaliação indireta da parte restante do imóvel não objeto da compra e venda entre o executado e o senhor Assis Rodrigues Macario, constante da matrícula 5853 do Registro Geral – Certidão do Cartório do 2º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis – Município de nova Friburgo/RJ”, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 368.912,71 (trezentos e sessenta e oito mil, novecentos e doze reais e setenta e um centavos). Avaliação Indireta – R\$ 1.900.000,00. Selo Eletrônico Número: EDGC 92332 IPK. Nova Friburgo, 06 de novembro de 2019. A ESCRIVENTE: Marina Spinelli Salles.

ANOTAÇÃO: Matrícula atualizada com base nos atos vigentes constantes do Livro 2-AF de Registro Geral, às fls. 059, sob a matrícula nº 5853, originariamente aberta em 24 de fevereiro de 1987, neste Cartório de Registro de Imóveis.

R.9 – 5853: Protocolo nº 50623, em 07/06/2024 - Nos termos do despacho com força de ofício e do Auto de Penhora e Avaliação, extraídos dos autos do Processo nº 0100413-64.2019.5.01.0531, expedidos pela 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Teresópolis/RJ, devidamente assinado pela Exma. Juíza Dra. Leticia Bevilacqua Zahar, em que figura como exequente EDERSON FERREIRA DE OLIVEIRA e como executado JULIUS BIJOU INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – EPP e TOMAZ SCHNEIDER, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel objeto da matrícula nº 5853, constituído a fração ideal de 3.900,00/520.014,00 do imóvel constituído por uma área de terras próprias, situada no lugar denominado “Estuquim”, no 4º Distrito deste Município, com a superfície de 520.014,00m2. (19 alqueires e 04 litros de terras), com uma casa de sede e seis casas de colonos, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 67.076,75. Selo Eletrônico Número: EETJ 26032 YOU. Nova Friburgo, 27/06/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles – Mat. 94/19045:

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5853 / CNM: 093484.2.0005853-40 / Recibo: 13789 / Data da Certidão: 17/03/2026.

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

CNM – 093484.2.0005853-40	
REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2
Matrícula 5853	Ficha/Verso 002v

R.10 – 5853 - Protocolo nº 50820, em 15/08/2024 - Nos termos do Ofício Pje-JT, datado de 13/08/2024, extraído dos autos do Processo nº ATOrd 0158000-66.2003.5.01.0511 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Teresópolis, em que figura como Exequirente **BRUNA DO CARMO CHARLES COUTO** e como Executada **JULIUS BIJOU INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – EPP E OUTROS**, procedo ao registro da penhora sobre a fração ideal **516.114,00/520.014,00 avos** do imóvel objeto da matrícula nº **5853**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 188.282,07 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e dois Reais e sete centavos), nos termos do Auto de Penhora e Avaliação, datado de 25/07/2024. Selo Eletrônico Número: EESL 90713 FRT. Nova Friburgo, 27/08/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles – Mat. 94/19045:

R.11 – 5853 - Protocolo nº 50880, em 05/09/2024 - Nos termos do Ofício Pje-JT, datado de 28/08/2024, extraído dos autos do Processo nº ATOrd 0100882-13.2019.5.01.0531 da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Teresópolis, em que figura como Exequirente **BRUNA DO CARMO CHARLES COUTO E OUTROS**, e como Executada **JULIUS BIJOU INDUSTRIA E COMERCIO LTDA – EPP E OUTROS**, procedo ao registro da penhora sobre a fração ideal de **3.900,00/520.014,00** do imóvel constituído por uma área de terras próprias, situada no lugar denominado “Estuquim”, no 4º Distrito deste Município, com a superfície de **520.014,00m²** (19 alqueires e 04 litros de terras), com uma casa de sede e seis casas de colonos, objeto da matrícula nº **5853**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 188.282,07 (cento e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e dois Reais e sete centavos), nos termos do Auto de Penhora e Avaliação, datado de 25/07/2024. Selo Eletrônico Número: EEUJ 99059 JWQ. Nova Friburgo, 05/09/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles – Mat. 94/19045:

AV.12 – 5853: Protocolo nº 52260, em 17/03/2026 - Faz-se a presente averbação, nos termos do despacho com força de ofício, datado de 13/03/2026, por ordem da Exma. Juíza Dra. Cissa Almeida Biasoli, extraído dos autos do Processo nº ExCCJ 0100882-13.2019.5.01.0531, da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, a fim de ficar constando o levantamento da penhora, objeto do R.11, incidente sobre o imóvel objeto da presente matrícula nº **5853**. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFCH 69759 EDC. Nova Friburgo, 17/03/2026. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:

AV.13 – 5853: Protocolo nº 52260, em 17/03/2026 - Faz-se a presente averbação, nos termos do despacho com força de ofício, datado de 13/03/2026, por ordem da Exma. Juíza Dra. Cissa Almeida Biasoli, extraído dos autos do Processo nº ExCCJ 0100413-64.2019.5.01.0531, da 1ª Vara do Trabalho de Teresópolis, a fim de ficar constando a retificação da penhora, registrada sob o R.9 da presente matrícula nº **5853**, fazendo constar que a ordem de penhora incide sobre a fração ideal 516.114,00/520.014,00 avos do imóvel; e não o que, por equívoco, ficou constando no referido registro, excluindo-se, portanto, a fração de **3.900,00/520.014,00 avos** daquele registro. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFCH 69760 TXX. Nova Friburgo, 17/03/2026. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: 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: CVLF2-SGWZR-L7U2M-G5XS8

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/CVLF2-SGWZR-L7U2M-G5XS8>

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/CVLF2-SGWZR-L7U2M-G5XS8>.

