



Valide aqui
este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23188 / CNM: 088831.2.0023188-74 / Recibo: 47930 / Data da Certidão: 01/10/2021.

CERTIFICO que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 23188**, 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, 01/10/2024. Assinado digitalmente por Marcelo Braune - Oficial - Mat. 06/2347.**

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 98,00 x 1 = 98,00.

Emolumentos: R\$ 98,00 | Fetj: R\$ 19,60 | Fundperj: R\$ 4,90 | Funperj: R\$ 4,90 | Funarpen: R\$ 5,88 | Pmcmv: R\$ 1,96.

Iss: R\$ 4,90 | Selo: R\$ 2,59 | Total: R\$ 142,73.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EETS 06714 MII

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAZL5-4APKL-ANMGF-R5RHP>



Valide aqui este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23188 / CNM: 088831.2.0023188-74 / Recibo: 47930 / Data da Certidão: 01/10/2021.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CNM: 088831.2.0023188-74
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
23188	01

Nova Friburgo, 12 de Julho de 2010

IMÓVEL: constituído pelo domínio útil de um terreno, foreiro à Municipalidade desta Comarca, designado pelo Lote nº 169 do Loteamento denominado "Granja Spinelli", no 1º Distrito deste Município, com área de 9.150,00m²; medindo de frente três segmentos de 14,00m, 21,00m e 4,00m para uma rua que dá acesso à Estrada de Teresópolis; por 30,00m de largura na linha dos fundos, confrontando com terras de Spinelli S/A Industria e Comércio e Agro-Pecuária; medindo 322,00m de extensão do lado que confronta com o lote nº 168 e 288,00m do lado que confronta com o lote nº 170. PROPRIETÁRIOS: DONALD MALPAS, brasileiro, contador, portador da carteira de identidade nº 3.519.661-0 expedida pela SSP/SP em 02/09/1994 portador do CPF nº 003.911.408-25, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com MAGGIE MALPAS, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 13.597.613 expedida pela SSP/SP e CPF nº 224.214.658/00, residentes à Rua Igati, nº 2 Aptº C-61, Vila Anhanguera, São Paulo/SP. TÍTULO ANTERIOR: Livro 3-N Folhas 081 Nº 16967. PMNF: 06612183119.000-5. Nova Friburgo, 12 de Julho de 2010.

O OFICIAL: _____

R-1.23188. PROT: 68895. PARTILHA. TRANSMITENTE: ESPÓLIO DE MAGGIE MALPAS. ADQUIRENTES: 1) RICHARD MALPAS, brasileiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº. 925.822 expedida pela SSP-PE em 26/08/1970 e CPF nº 604.990.607/68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com EMILIA MARIA MALPAS, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 04.008.784-3 expedida pelo IFP em 11/11/1986 e CPF nº 536.639.777/49, residentes e domiciliados à 3 Lyall Street, Londres, SW1X 8DW, Inglaterra e 2) SUSAN MALPAS, brasileira, divorciada, socióloga, portadora da carteira de identidade nº 03.374.713-0 expedida pelo IFP em 15/05/2009 e CPF nº 606.475.907/00, residente à Estrada da Gávea, nº 30, Bloco 2, Aptº 702, Rio de Janeiro/RJ. TÍTULO: Partilha. FORMA DO TÍTULO: Formal de Partilha extraído dos Autos de Inventário por falecimento de MAGGIE MALPAS, expedido pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de Santo Amaro e Ibirapuera, Comarca de São Paulo, Capital, datado de 24/06/2005. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: A nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$12.861,24. PROPORÇÃO DE AQUISIÇÃO: 50% para cada um dos adquirentes. Fica arquivada a Certidão expedida pela PMNF processo administrativo nº 003832/2010, datado de 02/03/2010, em que comprova a não existência de fato gerador do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, que fica hoje arquivado. Nova Friburgo, 12 de Julho de 2010.

O OFICIAL: _____

(R) .1 ato
RPP41983 QBN

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAZL5-4APKL-ANMGF-R5RHP>



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



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23188 / CNM: 088831.2.0023188-74 / Recibo: 47930 / Data da Certidão: 01/10/2021.

Matrícula 23188	Ficha 01vº
--------------------	---------------

R-2.23188. PROT: 68895. RESERVA DE USUFRUTO. Do Formal de Partilha que deu origem ao R-1. supra, ficou constando o seguinte: NÚS-PROPRIETÁRIOS: 1) **RICHARD MALPAS** E 2) **SUSAN MALPAS**, já qualificados. USUFRUATUÁRIO: **DONALD MALPAS**, viúvo, já qualificado. ÔNUS: Usufruto. VALOR: R\$12.861,24. Nova Friburgo, 12 de Julho de 2010.
O OFICIAL: _____

(R).1 ato
RPP41984 VKE

AV-3.23188. PROT: 69176. FAZ-SE a presente averbação, por evidente, para o efeito de constar que revendo o título que deu origem ao R-2 supra, o Usufruto que recai sobre o imóvel, é tão somente sobre 50%, e não como constou inicialmente. Nova Friburgo, 25 de Agosto de 2010.
O OFICIAL: _____

(R).1 ato
RPY20620 CMU

AV-4.23188. PROT: 69177. RENÚNCIA DE USUFRUTO. FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar a escritura pública lavrada nestas Notas no Lº 489 fls. 091 ato nº. 031, pela qual o usufrutuário **DONALD MALPAS**, renuncia ao usufruto que detinham sobre o imóvel objeto desta matrícula, ficando o referido imóvel livre do ônus que o gravava. Nova Friburgo, 25 de Agosto de 2010.
O OFICIAL: _____

(R).1 ato
RPY20621 PEA

R-5.23188, 69178. DOAÇÃO. DOADORES: 1) **RICHARD MALPAS**, brasileiro, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº. 925.822 expedida pela SSP-PE em 26/08/1970 e CPF nº. 604.990.607/68, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **EMILIA MARIA MALPAS**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº. 04.008.784-3 expedida pelo IFP em 11/11/1986 e CPF nº. 536.639.777/49, residentes, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ na Rua Prudente de Moraes, nº. 1668/Aptº 1001 e 2) **SUSAN MALPAS**, brasileira, divorciada, socióloga, portadora da carteira de identidade nº. 03.374.713-0 expedida pelo IFP em 15/05/2009 e CPF nº 606.475.907/00, residente na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Rua Almirante Guilhem, nº. 146, Aptº 901. DONATÁRIO: **RAFAEL SILVA DE ANDRADE**, brasileiro, estudante, menor impúbere, solteiro, portador da carteira de identidade nº. 22.358.522-5 expedida pelo DETRAN/RJ em 17/01/2005 e CPF nº. 122.091.977/24, residente nesta Cidade na Rua Emilia Rochemant, nº. 35, Perissê. TÍTULO: Doação. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de Doação, lavrada nestas Notas, no Lº 489 Fls. 094 Ato nº. 032 datada de 28/07/2010. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAZL5-4APKL-ANMGF-R5RHP>



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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23188 / CNM: 088831.2.0023188-74 / Recibo: 47930 / Data da Certidão: 01/10/2021.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula	Ficha
23188	02

Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro
C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92
MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Nova Friburgo, 25 de Agosto de 2010

descrito na matrícula 23188. VALOR: R\$12.861,24. Nova Friburgo, 25 de Agosto de 2010.

O OFICIAL:

AV-6.23188. PROT: 93350. **AVERBAÇÃO.** FAZ-SE a presente averbação para o efeito de constar que o donatário **RAFAEL SILVA DE ANDRADE** é maior, capaz, portador da identidade nº 22.358.522-5, expedida pelo DETRAN/RJ em 22/07/2019, CPF nº 122.091.977/24, tudo conforme documentação que fica hoje arquivada. Nova Friburgo, 30 de Maio de 2022.

O OFICIAL:

EDTR37860JKY

R-7.23188. PROT.95429. **COMPRA E VENDA.** TRANSMITENTE: **RAFAEL SILVA DE ANDRADE**, brasileiro, administrador, portador da CNH nº. 06787501597, expedida pelo Detran/RJ em 28/11/2019 e CPF nº. 122.091.977-24, residente à Estrada Coronel Heber Alves da Costa, 1731, D2 302, Chácara do Paraíso, neste Município. **ADQUIRENTE(S): MARCELO GALVÃO LIMA**, brasileiro, solteiro, empresário, portadora da identidade nº. 057192809, expedida pelo SECC/RJ em 29/04/2013 e CPF nº. 728.472.637-72, residente à Rua Alcino Alves dos Reis, 366, Jardim California, neste Município. **TÍTULO:** Compra e venda à prestação, com alienação fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato nº. 1.4444.2061516-7 de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI, Sistema Financeiro Imobiliário, datado de 31/03/2023, na forma do art. 38 da Lei nº. 9.514 de 20/11/1997. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. VALOR: R\$910.000,00. O ITBI foi pago pela guia nº. 557/2023 ao Banco Nu Pagamentos S.A em 26/04/2023. Foram apresentadas e arquivadas todas as certidões negativas exigidas pela Lei nº. 7.433, regulamentada pelo Decreto nº. 93.240, bem como Contrato de Aforamento nº 60527 e Alvará de Licença 170/2023. Nova Friburgo, 04 de Maio de 2023.

R-8.23188. PROT.95429. **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** DEVEDOR FIDUCIANTE: **MARCELO GALVÃO LIMA**, 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 da presente matrícula 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\$725.000,00 a ser reposto no prazo de 229 meses em parcelas de R\$10.649,74, com a taxa anual de juros nominal de 9.1098% e efetiva de 9.5000%. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada,

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAZL5-4APKL-ANMGF-R5RHP>

ONR

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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasílio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23188 / CNM: 088831.2.0023188-74 / Recibo: 47930 / Data da Certidão: 01/10/2021.

Matrícula 23188	Ficha 02v
--------------------	--------------

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\$1.813.000,00, 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, 04 de Maio de 2023.

AV-9.23188. PROT. 95430. 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 1.4444.0396234-2, série 1013, tendo como instituição custodiante a Caixa Econômica Federal - CEF.** Nova Friburgo, 04 de Maio de 2023.

AV-10.23188. PROT.97556. **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 10/04/2024, prenotada em 10/04/2024, 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 **MARCELO GALVÃO LIMA**, através do requerimento deste ao Cartório de títulos e documentos que certificou, conforme certidão do Cartório do 3º Ofício de Nova Friburgo, que a intimada não foi localizada, pois encontra-se em local incerto e não sabido, não sendo possível notificá-la. Nova Friburgo, 02 de julho de 2024.

EESB41955 TWG

AV-11.23188. PROT.98562. **Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento Consolidação e cancelamento da CCI, datado de 25/09/2024, enviado ao Oficial do Registro de imóveis, pela credora Fiduciária "Caixa Econômica Federal-CEF", com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4 Lotes nºs 3 e 4 em 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. 144442061516, datado de 31/03/2023, objeto do R-7.23188 Ficha 01, para constar a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel aqui matriculado em favor da referida credora fiduciária, "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 de nº. 001557/2024 em 24/09/2024, no valor de R\$105.294,03 à Agência da CEF, sendo atribuído à consolidação o valor de R\$1.844.000,00 (avaliado pela PMNF em R\$1.844.000,00), tudo de acordo com documentos hoje arquivados.** Nova Friburgo, 01 de outubro de 2024.

EETS06709 WTU

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAZL5-4APKL-ANMGF-R5RHP>

ONR

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Nova Friburgo 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Marcelo Braune

Tabelião

Rua Dr Ernesto Brasilio 48, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: cartoriobraune@hotmail.com

Telefone: (22)2523-0001

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23188 / CNM: 088831.2.0023188-74 / Recibo: 47930 / Data da Certidão: 01/10/2021.

REGISTRO GERAL - Lº 2

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

Ficha

23188

03

Nova Friburgo - Estado do Rio de Janeiro

C.N.P.J. Nº 30.591.416/0001-92

MARCELO BRAUNE - OFICIAL

Nova Friburgo,

01 de outubro de 2024

AV-12.23188. PROT.98562. **AVERBAÇÃO DE QUITAÇÃO.** FAZ-SE a presente averbação, para o efeito de constar o **TERMO DE QUITAÇÃO DA DÍVIDA**, conforme art.27, §6º, da Lei 9514/97, a dívida do devedor fiduciante foi declarada extinta, em virtude da Consolidação de propriedade em favor da credora fiduciária - **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, ficando assim, o imóvel objeto da presente matrícula, no que se refere ao R-8 e AV-9 livre dos ônus que o gravavam, tudo conforme documentação que fica hoje arquivada. Nova Friburgo, 01 de outubro de 2024.

EETS06710 ROW

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XAZL5-4APKL-ANMGF-R5RHP>



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

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado