

**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: 16416 / CNM: 093484.2.0016416-70 / Recibo: 12942 / Data da Certidão: 16/09/2024.

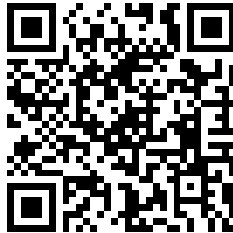
**CERTIFICO** que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores 16 de setembro de 2024.-.-.EU, (a. eletronicamente) JOCIANE DINIZ CARDOSO DE SOUZA NOLASCO, 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: 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  
**EEUJ 99309 QFO**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://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: 16416 / CNM: 093484.2.0016416-70 / Recibo: 12942 / Data da Certidão: 16/09/2024.


REGISTRO DE IMOVEIS  
**CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO**  
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião  
Gabriela Rezende Cataracione - Substituta


REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2	
Matrícula	Ficha
16416	001

**IMÓVEL:** Constituído pela **ÁREA 13-E2 (CASA 04)**, e a **correspondente fração ideal de 43,407/6.520,00 avos**, situada na Rua Jacira dos Santos Borges, nº 98, e o respectivo terreno próprio, designado no todo por área 13-E, sito em Riograndina, no Segundo Distrito deste Município, com a superfície total de 6.520,00m<sup>2</sup>., medindo na sua totalidade 61,00m de testada para a Estrada principal Friburgo/Sumidouro; 72,80m nos fundos, em dois segmentos de 34,80m e 38,00m, onde confronta com um córrego; 91,80m por um dos lados, em dois segmentos de 78,00m e 13,80m de frente a fundos, até encontrar o córrego, confrontando com a área 13-F; e, 125,00m por outro lado, onde confronta com a área 13-D; e, 14,50m até encontrar novamente o mesmo córrego; **cuja fração ideal de 43,407/6.520,00 avos é oriunda da primitiva fração ideal de 168,00/6.520,00 avos, que corresponde a uma área de utilização de uso exclusiva, designada por 13-E2, com 168,00m<sup>2</sup>**, medindo 17,50m de frente para a Estrada Friburgo/Sumidouro (atual Jacyra dos Santos Borges); 17,50m nos fundos, confrontando com a área 13-E1; mede 10,70m do lado direito, confrontando com a mesma área 13-E1; e do lado esquerdo mede 8,50m confrontando com a área 13-D.

**PROPRIETÁRIA:** SUSANA SCHUCHMANN VITAL, brasileira, viúva, aposentada, com CI/DETRAN/RJ nº 081.234.322-6, expedida em 24/11/2000, e CPF nº 377.712.997/68, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José do Patrocínio, n. 31, Cordoeira.

**TÍTULO ANTERIOR:** Ficha 01 do Livro 02 de "Registro Geral", sob o R.7, AV.8, R.9 e AV.12, da matrícula nº 7450, do Registro de Imóveis anexo à este cartório.

Nova Friburgo, 02 de janeiro de 2019. A ESCRIVENTE: 

**AV.1: Protocolo nº 45476, em 06/12/2018** – Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao disposto no inciso I do artigo 464 da Consolidação Normativa da CGJ/RJ e a requerimento, a fim de ficar constando que a finalidade da abertura desta matrícula é a Instituição e Especificação de Condomínio Edifício, conforme Escritura Pública de Instituição e Especificação de Condomínio Edifício, lavrada nestas Notas, no Livro 728, fls. 168/170, ato 046, em 06/12/2018, devidamente registrada no R.3 da matrícula nº 7450. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: ECVF 98986 XXE. Nova Friburgo, 02 de janeiro de 2019. A ESCRIVENTE: 

**R.2: Protocolo nº 46529, em 14/05/2020** – Nos termos do CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, MUTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, nº 8.4444.2305250-1, celebrado neste município em 08/05/2020, SUSANA SCHUCHMAMANN VITAL, acima qualificada, vendeu à PAULO FRANCISCO LENGROBER FERRO, brasileiro, administrador, com CNH/DETRAN/RJ nº 06563991890, expedida em 10/03/2017 e CPF nº 062.762.867-29, e seu cônjuge GABRIELLA SCHUMACKER FERRO, brasileira, do lar, com CNH/DETRAN/RJ nº 07094914235, expedida em 11/02/2020 e CPF nº 165.789.267-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Epitacio Pessoa, 23, lote 23, casa 2, Conselheiro Paulino, o imóvel objeto da matrícula nº 16416, constituído pela **ÁREA 13-E2 (CASA 04)**, e a correspondente fração ideal de 43,407/6.520,00 avos, situada na Rua Jacira dos Santos Borges, nº 98, e o respectivo terreno próprio, designado no todo por área 13-E, sito em Riograndina, no Segundo Distrito deste Município, com a superfície total de 6.520,00m<sup>2</sup>.; cuja fração ideal de 43,407/6.520,00 avos é oriunda da primitiva fração ideal de 168,00/6.520,00 avos, que corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo, designada por 13-E2, com 168,00m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Avaliação PMNF – R\$ 140.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 000484/2020, no

**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: 16416 / CNM: 093484.2.0016416-70 / Recibo: 12942 / Data da Certidão: 16/09/2024.

REGISTRO DE IMÓVEIS	CNM – 093484.2.0016416-70	REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO		Matrícula Ficha / Verso
Luiz Carlos Cartacione - Tabellão Gabriela Rezende Cataracione - Substituta		16416 001v

valor de R\$ 1.269,50, na agencia do Banco Bradesco, em 14/05/2020. Selo Eletrônico Número: EDKA 67359 PFX. Nova Friburgo, 26 de maio de 2020. A ESCRIVENTE: 

**R.3: Protocolo nº 46529, em 14/05/2020** – Nos termos do Contrato mencionado acima no R.2, **PAULO FRANCISCO LENGROBER FERRO, e seu cônjuge GABRIELLA SCHUMACKER FERRO**, acima qualificada, na qualidade de devedores, deram em alienação fiduciária, o imóvel objeto da matrícula nº 16416, constituído pela ÁREA 13-E2 (CASA 04), e a correspondente fração ideal de 43,407/6.520,00 avos, situada na Rua Jacira dos Santos Borges, nº 98, e o respectivo terreno próprio, designado no todo por área 13-E, sito em Riograndina, no Segundo Distrito deste Município, com a superfície total de 6.520,00m2.; cuja fração ideal de 43,407/6.520,00 avos é oriunda da primitiva fração ideal de 168,00/6.520,00 avos, que corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo, designada por 13-E2, com 168,00m2, o qual abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em proveito da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, pela garantia do financiamento por esta concedida aos devedores, no valor de R\$ 92.774,70. Prazo total: 360 meses. Prazo de amortização: 354 meses. Prazo de Carência: 6 meses. Taxa de Juros: 6,0000% (nominal) e 6,1678% (efetiva), vencendo a primeira prestação, no valor total de R\$ 743,33 em 07/06/2020; efetivando-se, desta forma, o desdobramento da posse tornando os devedores possuidores diretos e a CAIXA possuidora indireta do imóvel que, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei n. 9.514/97, corresponde ao valor da garantia fiduciária de R\$ 125.000,00. Fica fazendo parte do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido contrato. Selo Eletrônico Número: EDKA 67360 SCW. Nova Friburgo, 26 de maio de 2020. A ESCRIVENTE: 

**AV.4 - 16416: Protocolo nº 50286, em 15/02/2024** – 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 Escrevente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ – Registro de Títulos e Documentos, do teor seguinte: \_\_a) “CERTIFICO que não foi possível notificar o Sr. Paulo Francisco Lengruber Ferro e a Sra. Gabriella Schumacker Ferro, pois, nos dirigimos ao endereço Rua Jacina dos Santos Borges, nº 98, Área 13 E 2 – casa 04, Riograndina – Nova Friburgo/RJ, nos dias 22/02/2024 às 13h40m, 23/02/2024 às 14h35m e 27/02/2024 às 13h48m. E fomos informados pelo Sr. José, que se identificou como morador do local, tendo o mesmo as seguintes características: cor branca, olhos castanhos, cabelos castanhos, 1,75cm de altura, aparentando ter 70 anos. Nos informou que os notificados são desconhecidos. Portanto, não foi possível notifica-los, pois, encontram-se em local incerto e não sabido.”; \_\_b) CERTIFICO, ainda que não foi possível notificar o Sr. Paulo Francisco Lengruber Ferro e a Sra. Gabriella Schumacker Ferro, pois, nos dirigimos ao endereço Rua Epitácio Pessoa, nº 23 C-A, Conselheiro Paulino – Nova Friburgo/RJ, nos dias 22/02/2024 às 13h10m, 23/02/2024 às 14h10m, 26/02/2024 às 09h e 27/02/2024 às 12h55m. E fomos informados pela Sra. Maria José, que se identificou como moradora do local, tendo a mesma as seguintes características: cor branca, olhos castanhos, cabelos brancos, 1,70cm de altura, aparentando ter 70 anos. Nos informou que os notificados mudaram-se. Portanto, não foi possível notificá-los, pois, encontram-se em local incerto e não sabido. Nova Friburgo, 27/02/2024”, anexa ao Ofício nº 287534/2024. Selo Eletrônico Número: EERR 04760 IHR. Nova Friburgo, 07/03/2024. O TABELÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Ingrid Isabele Florêncio Ennes Schumack – Mat. 94/22100 



**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

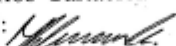
**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 16416 / CNM: 093484.2.0016416-70 / Recibo: 12942 / Data da Certidão: 16/09/2024.

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

CNM – 093484.2.0016416-70

REGISTRO GERAL	LIVRO Nº 2
Matrícula <b>16416</b>	Ficha <b>002</b>

**AV.5 - 16416: Protocolo nº 50286, em 12/02/2024** – Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, a fim de ficar constando, o seguinte: \_\_\_a) 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 que não foi possível notificar o Sr. PAULO FRANCISCO LENGRUBER FERRO e a Sra. GABRIELLA SCHUMACKER FERRO, pois nos dirigimos ao endereço Rua Jacina dos Santos Borges, nº 98 Area 13 E 2 – casa 04, Riograndina – Nova Friburgo/RJ, nos dias 22/02/2024 às 13h40m, 23/02/2024 às 14h35m e 27/02/2024 às 13h48m. E fomos informados pelo Sr. José, que se identificou como morador do local, tendo o mesmo as seguintes características: cor branca, olhos castanhos, cabelo castanho, 1,75cm de altura, aparentando ter 70 anos. Nos informou que os notificados são desconhecidos. Portanto não foi possível notifica-los pois encontram-se em local incerto e não sabido. CERTIFICO ainda que não foi possível notificar o Sr. PAULO FRANCISCO LENGRUBER FERRO e a Sra. GABRIELLA SCHUMACKER FERRO, pois nos dirigimos ao endereço Rua Epitacio Pessoa, nº 23 CA, Conselheiro Paulino - Nova Friburgo/RJ, nos dias 22/02/2024 às 13h10m, 23/02/2024 às 14h10m, 26/02/2024 às 9h e 27/02/2024 às 12h55m. E fomos informados pelo Sra. Maria José, que se identificou como moradora do local, tendo a mesma as seguintes características: cor branca, olhos castanhos, cabelo brancos, 1,70cm de altura, aparentando ter 70 anos. Nos informou que os notificados mudaram-se. Portanto não foi possível notifica-los pois encontram-se em local incerto e não sabido. Nova Friburgo, 27/02/2024. O Oficial Rodrigo Aor de Almeida. Mat. 94/21655”, anexas à Notificação Extrajudicial Ofício nº 287534/2024; \_\_\_b) Que, conforme solicitado pelo credor, as notificações foram publicadas por três vezes, via Edital on-line, no Diário do Registro de Imóveis Eletrônico da ARIRJ, Editais Publicação nº 1314/2024 de 07/03/2024, Publicação nº 1315/2024 de 08/03/2024 e Publicação nº 1316/2024 de 11/03/2024; e, outrossim, informo que os mutuários não compareceram em Cartório, nem recebemos comunicado de quitação do débito pela credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, detentora do financiamento, e tendo decorrido o prazo improrrogável de 15(quinze) dias úteis, começando a contagem do prazo à partir da última publicação do Edital. Fica arquivada toda documentação referente ao Procedimento de Execução Extrajudicial de dívida em Alienação Fiduciária, para todos os efeitos os fins de direito. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EETW 81527 AUS. Nova Friburgo, 01/08/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles – Mat. 94/19045: 

**AV.6 - 16416: Protocolo nº 50286, em 12/02/2024** – 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 matrícula nº 16416, constituído pela **ÁREA 13-E2 (CASA 04)**, e a correspondente fração ideal de 43,407/6.520,00 avos, situada na Rua Jacira dos Santos Borges, nº 98, e o respectivo terreno próprio, designado no todo por área 13-E, sito em Riograndina, no Segundo Distrito deste Município, com a superfície total de 6.520,00m<sup>2</sup>.; cuja fração ideal de 43,407/6.520,00 avos é oriunda da primitiva fração ideal de 168,00/6.520,00 avos, que corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo, designada por 13-E2, com 168,00m<sup>2</sup>, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada. O imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de R\$ 3.200,00, foi pago em 19/07/2024, através da Guia nº 001112/2024, junto a agência da Caixa Econômica Federal. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEUJ 99211 HCI. Nova Friburgo, 11/09/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles – Mat. 94/19045: 