



Valide aqui  
este documento

## 2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290 , Itaipava, Petropolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 23746 / CNM: 163204.2.0023746-62 / Recibo: 15171 / Data da Certidão: 14/04/2026.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

**CERTIFICO** que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

**CERTIFICO**, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, consulte o site a seguir. [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br)

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 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | lss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



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

**EFCM 84723 RMV**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CKDC9YFX9-5X3DA-8MUUB>



Valide aqui  
este documento

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 23746 / CNM: 163204.2.0023746-62 / Recibo: 15171 / Data da Certidão: 14/04/2026.

163204.2.0023746-62

**CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETROPOLIS / RJ**  
**REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO**

Matrícula **23.746** Livro **2** Fls **1** Data **25/11/2013**

**IMÓVEL:** LOTE Nº 21 DA ÁREA B, desmembrada de outra de maior porção, situada em Araras, dentro do perímetro urbano do 2º distrito, com a superfície de **3.465,00m²**, fazendo testada para a Rua Existente (Rua da Mata), onde mede em 05 linhas: 6,00m – 37º30'NE; 9,50m – 19º30'NW, 4,50m - 26º30'NE e 9,00m – 52º40'NE; de um lado, onde confrontando com terras de Manoel Gomes de Souza Monteiro ou sucessores, mede 190,00m – 00º30'SE; e do outro lado, fechando o perímetro, onde confronta com o lote nº 11, mede 93,00m – 24º30'NW.

**PROPRIETÁRIAS:** SONIA MARIA GONÇALVES CARNEIRO, brasileira, separada judicialmente, do lar, CI nº 765.101 SSP/DF, CPF nº 003.160.591-53, residente em Brasília/DF (na proporção de 9/12) e STELLA MARIA VILLELA DE ANDRADE CARNEIRO, brasileira, viúva, proprietária, CPF nº 027.568.037-15, residente no Rio de Janeiro, à Rua Conde de Irajá nº 429 (na proporção de 3/12).

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula originária nº 14.021, Lº 2, desta Circunscrição. O Oficial *Conchita F. Azeite*

**R-1/23.746** – Protocolo nº 53.966 (16/10/13) – **FORMAL DE PARTILHA** – Através de formal de partilha datado de 07/01/98, extraído dos autos de inventário dos bens deixados pelo falecimento de Stella Maria Villela de Andrade Carneiro, passado pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Órfãos e Sucessões do Rio de Janeiro, homologado por sentença de 15/08/97, devidamente assinada pela MM Juiz de Direito Drª Cássia Arueira Klausner, que transitou em julgado, **25% do imóvel coube à herdeira MARTA ELISABETE REIS**, brasileira, solteira, publicitária, CI nº 08.689.673-5 IFP, CPF nº 010.776.777-58, residente no Rio de Janeiro, à Rua 05 de Julho nº 231/801, Copacabana, sendo atribuído o valor de **R\$ 2.000,00**. Emolumentos: R\$ 137,11 – Tab 05, nº 01, Doi R\$ 8,78, G.Com. R\$ 8,78, subtotal R\$ 154,67, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 30,93, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 7,73, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 7,73, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 6,18, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 2,74, mútua (LEI 3761/02) R\$ 10,65, acoterj (LEI 590/82) R\$ 0,21, total R\$ 220,84 (base de cálculo da avaliação do ITD – R\$ 2.500,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 25/11/13. O Oficial *Conchita F. Azeite*

(R) ato Muni  
RJ95548 HM  
Titular

**R-2/23.746** – Protocolo nº 54.738 (10/02/14) – **COMPRA E VENDA** – Público de 24/01/13, Lº 670, fls. 139, do 4º Ofício de Notas desta cidade, Marta Elisabete Reis, Sonia Maria Gonçalves Carneiro, venderam o imóvel à **EDUARDO RENTES LOUZADA**, brasileiro, solteiro, maior, vidraçeiro, CI nº 25.754.053-4 Detran/RJ, CPF nº 140.550.797-70, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Atilio Marotti, nº 232, pelo valor de **R\$ 25.000,00**. Emolumentos: R\$ 410,16 – Tab 05, nº 01, Doi R\$ 9,29, G.Com. R\$ 9,29, arq. R\$ 8,02, subtotal R\$ 436,76, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 87,35, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 21,83, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 21,83, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 17,47, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 8,20, mútua (LEI 3761/02) R\$ 11,27, acoterj (LEI 590/82) R\$ 0,22, ind. R\$ 33,08, total R\$ 638,01 (base de cálculo da avaliação do ITBI – R\$ 50.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 13/03/14. O Oficial *Conchita F. Azeite*

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CKDC-9YFX9-5X3DA-8MUUB>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290 , Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 23746 / CNM: 163204.2.0023746-62 / Recibo: 15171 / Data da Certidão: 14/04/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CKDC-9YFX9-5X3DA-8MUUB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

163204.2.0023746-62

**CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETRÓPOLIS / RJ**  
**REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO**

Matrícula	23.746	Livro 2	Fis 1vº	Data 25/11/2013
-----------	--------	---------	---------	-----------------

**SELO ELETRÔNICO Nº EACH-49997-FRW**

**R-3/23.746** – Protocolo nº 69.172 (24/05/2021) **COMPRA E VENDA** – Através de instrumento particular datado de 20/05/2021, Eduardo Rentes Louzada vendeu o imóvel à **MICHAEL MARTINS LUIZ**, brasileiro, trabalhador de construção civil, solteiro, CI nº 239668387 SECC/RJ, CPF nº 186.216.677-38, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Professor Stroeller, 428, Quarteirão Brasileiro, pelo valor de R\$ 450.000,00. Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 315.000,00; Recursos próprios: R\$ 135.000,00; Foi pago o ITBI Guia nº 23872/2021 ao SBR 3242 007 24052021 0086 no montante de R\$ 6.372,32R 20/42, que fica arquivado em cartório. Emolumentos: 1ª aquisição R\$ 1.980,25 – Tab 05, nº 01, Doi +G.Com. R\$ 53,92, arq. R\$ 11,63, subtotal R\$ 2.045,80, 5,26% ISSQN R\$ 107,61, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 39,60, dist. R\$ 30,28, ind. R\$ 24,01, cert. Escri. R\$ 24,01, total R\$ 2.271,31 (base de cálculo do valor do valor do ITBI R\$ 315.000,00) O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 06/07/2021. O Oficial \_\_\_\_\_ **SELO ELETRÔNICO Nº ECXH 16049 FXZ**

LUIZ B. Machado  
Mat. 94/11613

**R-4/23.746** – Protocolo nº 69.172 (24/05/2021) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - De acordo com o mesmo título que deu origem ao R-3/23.746, o imóvel foi dado em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/69, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19/02/73, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. **VALOR DO FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO/ E/OU ITBI): NÃO SE APLICA VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$ 315.000,00; VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 550.000,00; PRAZO EM MESES: 240; DE AMORTIZAÇÃO: 240; TAXA DE JUROS % (a.a.): NOMINAL: TAXA DE JUROS BALCÃO: 9.7978; EFETIVA: 10.2500; TAXA DE JUROS REDUZIDA: NOMINAL: 8.4175 EFETIVA: 8.7500; ENCARGO MENSAL INICIAL: PRESTAÇÃO (a + j): TAXA JUROS BALCÃO: R\$ 3.884,42; TAXA DE JUROS REDUZIDA: R\$ 3.522,09; PRÊMIOS DE SEGUROS: TAXA JUROS BALCÃO: R\$ 35,28; TAXA DE JUROS REDUZIDA: R\$ 35,28; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: TAXA JUROS BALCÃO: R\$ 0,00; TAXA DE JUROS REDUZIDA: R\$ 0,00; TOTAL: TAXA JUROS BALCÃO: R\$ 3.919,70 TAXA DE JUROS REDUZIDA: R\$ 3.557,37; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 21/06/2021; RECÁLCULO DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ITEM 04. FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: DÉBITO EM CONTA CORRENTE. COMPOSIÇÃO DE RENDA: MICHAEL MARTINS LUIZ: RENDA R\$ 18.555,00, COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: 100,00%. Demais cláusulas e condições as que constam do título. Emolumentos: ISENTO 1ª aquisição ISENTO R-3/23.746 (base de cálculo do valor da dívida - R\$ 315.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 06/07/2021. O Oficial \_\_\_\_\_**

LUIZ B. Machado  
Mat. 94/11613



Valide aqui  
este documento

**2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 23746 / CNM: 163204.2.0023746-62 / Recibo: 15171 / Data da Certidão: 14/04/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CKDC-9YFX9-5X3DA-8MUUB>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

<b>163204.2.0023746-62</b>			
<b>CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETROPOLIS / RJ</b>			
<b>REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO</b>			
Matrícula	23.746	Livro 2	Fls 2
			Data 25/11/2013
<b>SELO ELETRÔNICO Nº ECXH 16050 LZU</b>			
<p><i>AV-5/23.746 – Protocolo nº 69.172 (24/05/2021) – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO Nº 1.4444.1519658-5 SÉRIE 0521 – Através de instrumento particular datado de 20/05/2021, averba-se a cédula de crédito imobiliário, modalidade: alienação fiduciária de que trata o R-4/23.746. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 06/07/2021. <i>LM</i></i></p> <p>Oficial <i>LM</i> <b>SELO ELETRÔNICO Nº ECXH 16051 CFH</b> Luiz B. Machado Mat. 94/11613</p>			
<p><i>AV-6/23.746 – Protocolo nº 71.001 (22/03/2022) – NOTIFICAÇÃO NEGATIVA E PUBLICAÇÃO DE EDITAIS – Conforme notificação datada de 10/05/2022, expedida pelo 4º Ofício de Notas e Títulos e Documentos desta cidade, devidamente registrada no Lv. B-35, sob o nº 69569, em 10/06/2022, assinada pelo escrevente de cartório Matheus Silva Lopes (mat. 94/21047), que o mesmo esteve em diligência no (1º) primeiro endereço acima indicado dia 24/05/2022, na Rua Professor Stroeller 428, para a entrega da notificação, ao chegar no local, foi recebido pela funcionária da portaria, e por ela foi informado, que não conhece o Sr. Michael Martins Luiz, mas que tentaria obter informações sobre o notificado, e lhe foi solicitado para que retornasse outro dia; Desta forma, se dirigiu para o 2º endereço indicado, R. da Mata - Araras, ao chegar tentou localizar o nº 0, área B, LT 21, no entanto, não logrou êxito, pois não o localizou; Sendo assim, se dirigiu ao Condomínio Rua da Mata, que fica localizado na Rua da Mata, onde foi informado pelo funcionário da portaria o Sr. Vicente, "que ele não conhece o Sr. Michael Martins Luiz, e que desconhece o local citado, lhe solicitando para que ele fosse até outro condomínio localizado na Rua da Mata"; Ao chegar no local indicado foi informado pelo funcionário da portaria do Cond. Alameda das Quaresma, "que ele desconhece o notificado, lhe afirmando que no Condomínio Alameda das Quaresma, tem só vai até o lote de nº 20"; Já no dia 10/06/2022 no 1º endereço indicado, na Rua Prof. Stroeller 428, retornou no endereço indicado, se dirigindo até a funcionária da portaria com o intuito de obter informações sobre o notificado, sendo informado pela mesma que não conseguiu obter informações sobre o paradeiro do notificado. Assim declarou, que o notificado tomou num incerto e local ignorado, devolvendo a presente para os devidos fins de direito; <b>EDITAL:</b> Averba-se o Edital Eletrônico publicado no site do Registro de Imóveis conforme art.11 do Prov.CNJ 65/17 § Unico, sob os nºs 895/2022, 896/2022 e 897/2022 datado de 01/07/2022, 04/07/2022 e 05/07/2022, que ficam arquivados neste cartório. Emolumentos: R\$ 121,57 – Tab 05, nº 02, subtotal R\$ 121,57, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ R\$ 24,31, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 6,07, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 6,07, 5,26% ISSQN R\$ 6,39, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 4,86, 2% (LEI EST. 6370/12) R\$ 2,43, total R\$ 171,70. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 23/09/2022. <i>LM</i></i></p> <p>Oficial <i>LM</i> <b>SELO ELETRÔNICO Nº EEEC 37809 SHD</b> Luiz B. Machado Mat. 94/11613</p>			
<p><i>AV-7/23.746 – Protocolo nº 72.404 (20/12/2022) – CANCELAMENTO DE CÉDULA DE #####</i></p>			

(continua no verso)



Valide aqui  
este documento

**2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ**

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290 , Itaipava, Petropolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 23746 / CNM: 163204.2.0023746-62 / Recibo: 15171 / Data da Certidão: 14/04/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2CKDC-9YFX9-5X3DA-8MUUB>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

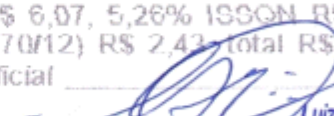

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



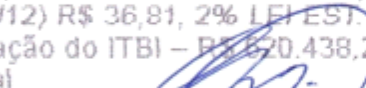
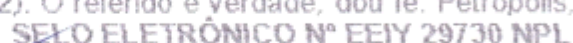
163204.2.0023746-62

**CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETRÓPOLIS / RJ**  
**REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO**

Matrícula	23.746	Livro 2	Fls	2V	Data	25/11/2013
-----------	--------	---------	-----	----	------	------------

**CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – Conforme cédula de crédito imobiliário nº 144441519658, a Caixa Econômica Federal-CEF autoriza o cancelamento da cédula de crédito imobiliário de que trata o AV-5/23.746, afirmando de dar prosseguimento a conclusão de averbação da consolidação, continuando a CAIXA como credora custodiante, fica cancelada e considerada inexistente para todos os efeitos e fins de direito. Emolumentos: R\$ 121,57 – Tab 05, nº 02, subtotal R\$ 121,57, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ R\$ 24,31, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 6,07, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 6,07, 5,26% ISSQN R\$ 6,39, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 4,86, 2% (LEI EST. 6370/12) R\$ 2,42, total R\$ 171,70. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 29/05/2023.  Oficial  **SELO ELETRÔNICO Nº EEIY 29729 HDS**

Luiz B. Machado  
Mat. 94/11613

**AV-8/23.746** – Protocolo nº 72.404 (20/12/2022) – **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Conforme requerimento, datado de 06/12/2022, procede-se o registro da consolidação de propriedade do imóvel objeto desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/69, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19/02/73, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Foi pago o ITBI Guia nº 10546/2022 à CEF00310612221380790001689, no montante de R\$ 12.488,49R 1901, que fica arquivado em cartório. Emolumentos: R\$ 920,25 – Tab 05, nº 01, subtotal R\$ 920,25, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 184,05, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 46,01, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 46,01, 5,26% ISSQN R\$ 48,41, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 36,81, 2% (LEI EST. 6370/12) R\$ 18,40, total R\$ 1.299,94 (base de cálculo da avaliação do ITBI – R\$ 620.438,22). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 29/05/2023.  Oficial  **SELO ELETRÔNICO Nº EEIY 29730 NPL**

Luiz B. Machado  
Mat. 94/11613