

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: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13259 / Data da Certidão: 12/12/2025.

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, 12 de dezembro de 2025.-.-.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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAX 62884 AZA

Consulte a validade do selo em:

www4.tj.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: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13259 / Data da Certidão: 12/12/2025.

REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	
Matrícula	Ficha
07.120	01

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
MARIANA HOTTZ MILWARD DE AZEVEDO - Oficial
LUIZ CARLOS CARTACIONE - Substituto

IMÓVEL: Casa de moradia, situada à rua João Lamblet n.258 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote n.22 da quadra "C" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m², medindo 10,70m de frente para a citada rua; 8,30m na linha dos fundos, onde confronta com o lote n.5; medindo 19,20m de extensão do lado que confronta com o lote 23; e, 19,20m do outro lado, onde confronta com o lote 21. PROPRIETARIA: SOTEC-SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA E COMÉRCIO, com sede nesta cidade, à rua Moisés Amélio n.23, inscrita no CGC/MF sob o n.30.544.431/0001-80.
TÍTULO: Livro 2-AU, fls. 34, Mat.3845, anexo a este cartório.
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 18014.00258.000-9
Nova Friburgo, 30 de DEZEMBRO de 1991. O Oficial: *[Assinatura]*

R-1: Nos termos do contrato particular de 30.8.91, a SOTEC-SOCIEDADE TÉCNICA DE ENGENHARIA E COMÉRCIO, acima qualificada, vendeu à AUREA FERNANDES AZEVEDO, brasileira, digitadora, portadora da C.I. n.3306061 do IFP de 5.11.73 e do CIC/MF n.778.663.477-00 e seu cônjuge ROBERTO SETE AZEVEDO, brasileiro, contador, portador da C.I. n.3197203 do IFP de 9.4.73 e do CIC/MF n.102.827.267/72, residentes nesta cidade, à rua Gonçalves Dias n.18, casados pelo regime da comunhão de bens, o imóvel acima matriculado, pelo valor de Cr\$1.855.282,57. O imposto de transmissão foi pago pela guia n.1642, recolhido a agência desta cidade, em 29.8.91 do Banerj S/A. Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*

R-2: Ainda nos termos da cláusula "décima quinta" do mesmo contrato acima citado no R-1, AUREA FERNANDES AZEVEDO e seu marido ROBERTO SETE AZEVEDO, já qualificados, deram à CEF-CAIXA ECONOMICA FEDERAL, inscrita no CGC/MF sob o n.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasília-DF, em garantia do financiamento e demais obrigações assumidas, em primeira e especial hipoteca, o imóvel acima matriculado; sendo o valor do financiamento de Cr\$1.801.479,43, a ser pago no prazo de 300 meses, vencendo o primeiro encargo mensal em 30.9.91, inicialmente no valor total de Cr\$14.294,35, com taxa anual de juros de 4,70% - nominal, e 4,8025% - efetiva. Fica fazendo parte integrante deste todas as demais cláusulas e condições constantes do referido contrato, do qual uma das vias fica em cartório arquivada. Data supra. O Oficial: *[Assinatura]*

AV.3: Protocolo nº 45040, em 18/06/2018 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, datado de 24/05/1999, expedido pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, a fim de ficar constando o cancelamento da hipoteca, objeto do R.2, autorizado expressamente. Selo Eletrônico Número: ECQH 58085 ALG. Nova Friburgo, 12 de julho de 2018. A ESCRIVENTE: *[Assinatura]*

R.4: Protocolo nº 46190, em 23/10/2019 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas Notas, no Livro nº 740, fls. 196/200, ato 057, em 22/10/2019, AUREA FERNANDES AZEVEDO, e seu marido ROBERTO SETE AZEVEDO, acima qualificado, vendeu à PHILIPPE LANNES SILVA, brasileiro, solteiro, empresário, com CNH/DETRAN/RJ nº 033361882260, emitida em 13/05/2014 e CPF nº 098.211.317-00 residente e domiciliado nesta Cidade, na rua João Lamblet, nº 22, Amparo, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, constituído, por uma Casa de Moradia, situada à rua João Lamblet nº 258 e respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº

"Continua no Verso"

RUA ERNESTO BRASÍLIO, 37 - LOJAS 3/4 - (0249) 22-3658 - NOVA FRIBURGO - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/3R6LE-M9DCY-7Y7HL-LV8H9>.

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: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13259 / Data da Certidão: 12/12/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO GERAL - LIVRO N.º 2	
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO		Matrícula	Folha/Verso
MARIANA HOTTZ MILWARD DE AZEVEDO - Oficial		7120-C	004V
LUIZ CARLOS CARTACIONE - Substituto			

22 da quadra "C" do loteamento "Comunidade Integrada Tiradentes", situado no lugar denominado "Amparo", no 4º Distrito deste Município, com a área de 185,00m², pelo valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 80.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 1417/2018, no valor de R\$ 2.000,00, na agencia do Banco Bradesco, em 30/10/2018. Selo Eletrônico Número: EDGC 92390 URX. Nova Friburgo, 11 de novembro de 2019. A ESCRIVENTE: *[Assinatura]*

AV.5: Protocolo nº 47884, em 25/11/2021 - Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e da certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 25/11/2021, a fim de constar que o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, situa-se na Rua João Lamblet, nº 00318, Lote 22/ Quadra C/ Loteamento Comunidade Integrada Tiradentes, Amparo, 4º Distrito deste Município. Inscrição Municipal: 1801400318001-2. Matrícula: 0053565. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EDZM 90986 GQP. Nova Friburgo, 26 de novembro de 2021. A ESCRIVENTE: *[Assinatura]*

AV.6: Protocolo nº 47991, em 03/01/2022 - Faz-se a presente averbação nos termos do requerimento e da cópia autenticada do documento de identificação de **PHILIFE LANNES SILVA**, a fim de ficar constando que o mesmo é portador da CI/DETRAN/RJ nº 13.2017.100-0, expedida em 13/03/2002. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEAF 96485 HUV. Nova Friburgo, 13 de janeiro de 2022. A ESCRIVENTE: *[Assinatura]*

R.7: Protocolo nº 47973, em 23/12/2021 - Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL, FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS, CONTRATO nº 10170494000, celebrado em São Paulo em 14/12/2021, **PHILIFE LANNES SILVA**, acima qualificado, com CI/DETRAN/RJ nº 13217100-0, vendeu à LETICIA AYUMI ZEBENDE MATSUOKA, brasileira, solteira, empresária, com CI/DETRAN/RJ nº 21.903.156-4 e o CPF nº 103.628.377-16, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Jaccoud, nº 24, Casa, Cordoeira, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, constituído pela casa de moradia, situada à rua João Lamblet, nº. 00318, e o respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº. 22 da quadra "C" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m², pelo valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 450.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 000052/2022, no valor de R\$ 4.050,00, através de transação bancária efetuada junto ao Banco Itaú, em 17/01/2022. Selo Eletrônico Número: EEAZ 79895 RVB. Nova Friburgo, 25 de janeiro de 2022. A ESCRIVENTE: *[Assinatura]*

R.8: Protocolo nº 47973, em 23/12/2021 - Nos termos do Contrato mencionado acima no R.7, **LETICIA AYUMI ZEBENDE MATSUOKA**, acima qualificada, na qualidade de devedora, deu em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula nº 7120, constituído pela casa de moradia, situada à rua João Lamblet, nº. 00318, e o respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº. 22 da quadra "C" do loteamento "COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES", situado no lugar denominado "Amparo", no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m², 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 ITAU

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: 7120 / CNM: 093484.2.0007120-22 / Recibo: 13259 / Data da Certidão: 12/12/2025.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2	
Matrícula	Ficha
7120-C	002

UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, pela garantia do financiamento por esta concedida à devedora/fiduciante, no valor de R\$ 360.000,00. Prazo de amortização: 240 meses. Taxa efetiva anual de juros: 8.5000%. Taxa de Juros: 8.1857% (nominal) e 0.6821% (efetiva), vencendo a primeira prestação, no valor total de R\$ 4.292,33; 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 efeito de venda em público leilão: R\$ 450.000,00. Fica fazendo parte integrante do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido instrumento. Selo Eletrônico Número: EEAZ 79896 HEN. Nova Friburgo, 25 de janeiro de 2022. A ESCRIVENTE: 

AV.9 - 7120: Protocolo nº 51587, em 13/06/2025 - 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 registrado sob o nº 111065, Livro B-616, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo) foi entregue a destinatária **LETICIA AYUMI ZEBENDE MATSUOKA**, no endereço (Rua Guarani, nº 125, Cordoeira – Nova Friburgo/RJ, em 15/07/2025 e a mesma leu a presente notificação, exarou ciência e ficou com a sua via. Protocolo nº 455234, prenotado em 10/07/2025. Nova Friburgo, 15 de julho de 2025. Thaís Mascouto Frez. Escribevente - Matrícula 94/24010”, anexa à Notificação Extrajudicial Ofício nº 241111/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEZJ 04146 UVV. Nova Friburgo, 15/08/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891: 

AV.10 - 7120: Protocolo nº 51587, em 13/06/2025 – Faz-se a presente averbação, de acordo com o requerimento feito pelo ITAU UNIBANCO S.A., 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 7120, constituído pela casa de moradia, situada à rua João Lamblet, nº. 00318, e o respectivo terreno próprio, designado pelo lote nº. 22 da quadra “C” do loteamento “COMUNIDADE INTEGRADA TIRADENTES”, situado no lugar denominado “Amparo”, no Quarto Distrito deste Município, com a área de 185,00m2, em favor do credor fiduciário ITAU UNIBANCO S.A., acima qualificado. O imposto de transmissão *inter vivos* - ITBI, no valor de R\$ 12.768,77, foi pago em 21/11/2025, através da Guia nº 1654/2025, junto a agência do Banco do Brasil. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFAX 62858 MRA. Nova Friburgo, 11/12/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891. 

Continua no verso

Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - CEP 28610-120 - Tel.: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3R6LE-M9DCY-7Y7HL-LV8H9

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/3R6LE-M9DCY-7Y7HL-LV8H9>

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

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