

**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: 12234 / CNM: 093484.2.0012234-06 / Recibo: 13665 / Data da Certidão: 27/02/2026.

**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, 27 de fevereiro 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\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBW 47270 ZWW**

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: 12234 / CNM: 093484.2.0012234-06 / Recibo: 13665 / Data da Certidão: 27/02/2026.

**REGISTRO DE IMÓVEIS  
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO**

Luiz Carlos Cartacione - Tabelião  
Gabriela Rezende Catarcione - Substituta

**REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2**

Matrícula	Ficha
12234	001

**IMÓVEL:** Constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote B-13, desmembrado de maior porção da Área "A" do Loteamento denominado "**Residencial Três Irmãos-Fase 1**", situado em Conselheiro Paulino, 6º Distrito deste Município, a área de 180,00m<sup>2</sup>., medindo 10,00m. de frente para uma rua existente; 10,00m. na linha dos fundos onde confronta com uma servidão paralela ao lote B-03; mede 18,00m. do lado que confronta com o Lote B-12; e, mede 18,00m. do outro lado onde confronta com o lote B-14.

**PROPRIETÁRIOS:** VALDETE SIQUEIRA KNUST, brasileira, comerciante, portadora da CI/IFP de n. 12661003-9, expedida em 05.05.98 e do CIC/MF sob o n. 051.369.557/59 e seu marido GILSON SOBRINHO KNUST, brasileiro, comerciante, portador da CI/IFP de n. 06730300-8, expedida em 23.09.82 e do CIC/MF sob o n. 080.986.387/15, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade na Praça Lafayette Bravo, n. 29, Conselheiro Paulino.

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01107.00996.000-0.

**TÍTULOS ANTERIORES:** Livro 2-G4 de "Registro Geral", às fls. 267, sob o n. R.1, Av.7 e AV.18, na matrícula nº 3618 (em continuação pelo sistema de Ficha), anexo deste Cartório Nova Friburgo, 30 de maio de 2012. A ESCRIVENTE:

**R.1:** Protocolo nº 39372, em 23/05/2012 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em Notas deste Cartório do 2º Ofício, no Livro 657, dele às fls. 144/147, ato 044, em 22/05/2012, os proprietários VALDETE SIQUEIRA KNUST e seu marido GILSON SOBRINHO KNUST, acima qualificados, transferiram à OZEIAS CORRÊA DA SILVEIRA, brasileiro, empresário, portando a CI/IFP/RJ de n. 10644241-1, expedida em 12/05/1993, e o CPF/MF sob o n. 038.844.297-28, casado em 19/07/2004, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com FERNANDA FOLLY DE CARVALHO SILVEIRA, brasileira, empresária, portadora da CI/DETRAN/RJ de n. 20.322.659-2, expedida em 17/01/2003, e do CPF/MF sob o n. 056.913.837-01, residente e domiciliado nesta cidade na rua Carlos Vetoracci, n. 345, São Jorge, Conselheiro Paulino, o imóvel objeto da presente matrícula nº 12234, constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote B-13, desmembrado de maior porção da Área "A" do Loteamento denominado "**Residencial Três Irmãos-Fase 1**", situado em Conselheiro Paulino, 6º Distrito deste Município, a área de 180,00m<sup>2</sup>., pelo o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil Reais). Avaliação PMNF - R\$ 50.000,00. O imposto de transmissão - ITBI incidente sobre a presente transação, foi pago através da Guia de Recolhimento nº 000983/2012, no valor de R\$ 1.000,00, recolhido na agência do Banco do Brasil, em 15/05/2012, com autenticação mecânica nº 0133. Aplicado o Selo n. RTE 33884 MEA. Nova Friburgo, 30 de maio de 2012. A ESCRIVENTE:

(R).1 ato  
RTE33884 MEA

**R.2:** Protocolo nº 42952, em 23/02/2016 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em Notas do cartório do 6º distrito deste município, no Livro nº 079, fls. 185/187, ato 063, em 27/01/2016, OZÉIAS CORRÊA DA SILVEIRA e sua mulher FERNANDA FOLLY DE CARVALHO SILVEIRA, acima qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Valdir Gratival, nº 345, São Jorge, venderam à BARRADAS CANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com CNPJ nº 19.371.120/0001-23, com sede empresarial nesta cidade, na Rua Antonio Malheiros, 811, Jardim Ouro Preto, o imóvel objeto da presente matrícula nº 12234, constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, designado pelo lote B-13, desmembrado de maior porção da área "A" do Loteamento denominado "**Residencial Três Irmãos - Fase I**", situado em Conselheiro Paulino, no 6º. Distrito deste Município, com a área de 180,00m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 240.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação foi devidamente recolhido através da Guia nº 68/2016, no valor de R\$ 6.000,00, na agência do Banco Bradesco, em

--Continua no Verso--

Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Tel.: (22) 2522-3658 - Tel./Fax: 2522-8858 - 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: 12234 / CNM: 093484.2.0012234-06 / Recibo: 13665 / Data da Certidão: 27/02/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2	
<b>CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO</b>		Matrícula	Ficha / Verso
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião Gabriela Rezende Cataracione - Substituta		12234	001v

19/01/2016. Selo Eletrônico Número: EBJE 85699 BIE. Nova Friburgo, 11 de março de 2016. A ESCREVENTE:

**AV.3: Protocolo nº 48576, em 09/08/2022** – Faz-se a presente averbação, de acordo com o requerimento e com a certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo em 27/01/2017, de acordo com o processo protocolado sob o nº 74 de 03/01/2017, a fim de ficar constando a **construção** do galpão com 180,00m², construído no lote B-13 do Loteamento Residencial Três Irmãos Fase I, situado na Rua Carlos Vettoraci, nº 12, Conselheiro Paulino, construído no imóvel objeto da matrícula nº 12234, em conformidade com o declarado pelo requerente (proprietário) que a presente é feita com base no Art. 589 da Consolidação Normativa da CGJ/RJ. Matrícula: 67089. Inscrição: 23960.00120.001-8. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEGO 11148 HHX. Nova Friburgo, 25 de agosto de 2022. A ESCREVENTE:

**AV.4: Protocolo nº 48874, em 30/11/2022** – Faz-se a presente averbação, nos termos do requerimento e da certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 09/12/2022, a fim de constar que o imóvel objeto da presente matrícula nº 12234, situa-se na Rua Carlos Vettoraci, nº 00120, Lote B-13/ Loteamento Residencial Três Irmãos – Fase I, Quadra Lote B-13, Conselheiro Paulino. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEJD 54132 LBH. Nova Friburgo, 09 de dezembro de 2022. A ESCREVENTE:

**AV.5: Protocolo nº 48874, em 30/11/2022** – Faz-se a presente averbação, a fim de ficar constando o enquadramento na condição de Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI, razão pela qual o nome empresarial passa a ser “BARRADAS CANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI”, nos termos da Segunda Alteração Contratual, devidamente registrada na JUCERJA em 29/07/2020. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEJD 54133 ZOC. Nova Friburgo, 09 de dezembro de 2022. A ESCREVENTE:

**R.6: Protocolo nº 48830, em 16/11/2022** - Nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, datado de 18/10/2022, **BARRADAS CANTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EILERI**, acima qualificada,  **vendeu a JEFFERSON DE FREITAS SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, com CI/DETRAN/RJ nº 13.217.277-6, expedida em 01/07/2014 e o CPF nº 093.629.647-08, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Waldir Gratival, nº 345, apto 101, Conselheiro Paulino, o **imóvel objeto da presente matrícula nº 12234, constituído pelo galpão situado na rua Carlos Vettoraci nº. 120, em Conselheiro Paulino, no 6º. Distrito deste Município, e o terreno próprio, designado pelo lote B-13, desmembrado de maior porção da área “A” do Loteamento denominado “Residencial Três Irmãos – Fase I”, com a área de 180,00m2**, pelo valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Avaliação PMNF - R\$ 357.000,00. O ITBI incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia nº 001835/2022, no valor de R\$ 8.925,00, através de transação bancária efetuada Via App, em 06/12/2022. Selo Eletrônico Número: EEJD 54138 AGE. Nova Friburgo, 09 de dezembro de 2022. A ESCREVENTE:

**R.7: Protocolo nº 48830, em 16/11/2022** - Nos termos do Instrumento Particular mencionado acima, **JEFFERSON DE FREITAS SILVA**, acima qualificados, na qualidade de comprador e devedor fiduciante, **deram em alienação fiduciária, o imóvel objeto da presente matrícula nº 12234,**

Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - Tel.: (22) 2522-3658 - Tel./Fax: 2522-8858 - Nova Friburgo - RJ

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/23K6J-W9GC4-EFCTC-GA6WY>.

**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: 12234 / CNM: 093484.2.0012234-06 / Recibo: 13665 / Data da Certidão: 27/02/2026.

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

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2  
Matrícula 12234  
Ficha 002

constituído pelo galpão situado na rua Carlos Vettoraci nº. 120, em Conselheiro Paulino, no 6º. Distrito deste Município, e o terreno próprio, designado pelo lote B-13, desmembrado de maior porção da área "A" do Loteamento denominado "Residencial Três Irmãos - Fase I", com a área de 180,00m<sup>2</sup>, o qual abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em proveito do credor fiduciário **BRASESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 52.568.821/0001-22, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, Osasco, São Paulo, pelos seguintes saldos devedores: Anexo 1 - Valor da carta de crédito com a rentabilidade: R\$: 89.066,26. Número do Grupo: 0887. Número da Cota: 509. Data de Contemplação: 14/07/2022. Percentual para amortizar o saldo remanescente: 76,4688%. Valor do saldo devedor: R\$ 91.455,70. Prazo para reembolso: 143 meses. Percentual da prestação: 0,7066%. Valor da parcela: R\$: 639,54. Data de vencimento da próxima prestação: 10/11/2022. Anexo 2 - Valor da carta de crédito com a rentabilidade: R\$: 79.227,67. Número do Grupo: 0898. Número da Cota: 225. Data de Contemplação: 17/08/2020. Percentual para amortizar o saldo remanescente: 74,9993%. Valor do saldo devedor: R\$ 96.873,56. Prazo para reembolso: 150 meses. Percentual da prestação: 0,6533%. Valor da parcela: R\$: 645,86. Data de vencimento da próxima prestação: 10/11/2022. Anexo 3 - Valor da carta de crédito com a rentabilidade: R\$: 67.868,22. Número do Grupo: 0888. Número da Cota: 465. Data de Contemplação: 14/02/2020. Percentual para amortizar o saldo remanescente: 72,0000%. Valor do saldo devedor: R\$ 77.281,15. Prazo para reembolso: 144 meses. Percentual da prestação: 0,6633%. Valor da parcela: R\$: 536,67. Data de vencimento da próxima prestação: 10/11/2022. Soma dos Saldos Devedores dos Anexos: R\$ 265.610,41; efetivando-se, desta forma, o desdobramento da posse tornando o devedor/fiduciante possuidor direto e ao **BRASESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA** possuidor indireto do imóvel que, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei n. 9.514/97. Fica fazendo parte do presente registro todos os demais termos, cláusulas e condições constantes do referido contrato. Selo Eletrônico Número: EEJD 54139 SRS. Nova Friburgo, 09 de dezembro de 2022. A ESCRIVENTE:

AV.8 - 12234: Protocolo nº 51691, em 24/07/2025 - Faz-se a presente averbação, em cumprimento ao artigo 12 do Provimento CGJ nº 02/2017, nos termos da certidão lavrada pelo responsável pelo expediente do 3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo/RJ - Registro de Títulos e Documentos, a fim de ficar constando o seguinte: "CERTIFICO E DOU FÉ que o documento de notificação extrajudicial registrado sob o nº 111157, Livro B-618, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício de Justiça de Nova Friburgo), foi entregue ao destinatário JEFFERSON DE FREITAS SILVA, no endereço especificado no documento de notificação (Rua Waldir Gratival, nº 345 - apto 101, Conselheiro Paulino - Nova Friburgo/RJ), em 20/08/2025 e o mesmo leu a presente notificação, exarou ciência e ficou com sua via. Protocolo nº 455335, prenotado em 18/08/2025. Nova Friburgo, 20/08/2025. A escrevente Thais Mascouto Frez. Mat. 94/24010", anexas à Notificação Extrajudicial Ofício nº 253348/2025. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEZT 46059 ENF. Nova Friburgo, 17/09/2025. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891:

AV.9 - 12234: Protocolo nº 51691, em 24/07/2025 - Faz-se a presente averbação, de acordo com o requerimento e 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 12234, constituído pelo galpão situado na rua Carlos Vettoraci nº. 120, em Conselheiro Paulino, no 6º. Distrito deste Município, e o terreno próprio, designado pelo lote B-13, desmembrado de maior porção da área

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 Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 12234 / CNM: 093484.2.0012234-06 / Recibo: 13665 / Data da Certidão: 27/02/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS		REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2	
<b>CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO</b> Luiz Carlos Cartacione - Tabelião Marina Spinelli Salles - Substituta Legal		Matrícula	Ficha/Verso
		12234	002v
<p>“A” do Loteamento denominado “Residencial Três Irmãos – Fase I”, com a área de 180,00m2, em favor da credora fiduciária BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA, acima qualificada. O imposto de transmissão <i>inter vivos</i> - ITBI, no valor de R\$ 12.124,01, foi pago em 03/02/2026, através da Guia nº 134/2026, junto a agência do Banco do Brasil. O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EFBW 47236 XMY. Nova Friburgo, 27/02/2026. O OFICIAL: Luiz Carlos Cartacione – Mat. 06/2349 - A ESCRIVENTE: Laila Gonçalves Guimarães - Mat. 94/17891.</p> <p>----- <i>[Assinatura]</i></p>			
Rua Dr. Ernesto Brasílio, 22 - Loja 26 - CEP 28610-120 - Tel.: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ			



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 23K6J-W9GC4-EFCTC-GA6WY

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/23K6J-W9GC4-EFCTC-GA6WY>

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

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