

RUA WALDEMAR DE ASSIS RIBEIRO, nº 155 - Casa nº 19

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE TERESÓPOLIS

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA: Nº 22.423 Lº 2-CF FLS 194

Imóvel constituído pela Casa nº 19 do Condomínio Parque da Colina, sito na rua Waldemar de Assis Ribeiro nº 155, com direito a uma vaga para carro no estacionamento, dividida em: Pav. inferior: sala, lavabo cozinha e area; Pav. Superior: varanda, 02 quartos e banheiro e a respectiva fração ideal de 0,04064 do respectivo terreno constituído pelo lote nº 37-B, desmembrado do lote 37, situado na Cascata Guarany, 12ª seção da planta, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: Terreno de forma irregular com 02 segmentos de frente, o 1º de 26,00m e o 2º de 16,00m, ambos em curva para a rua Waldemar de Assis Ribeiro e seu viradouro; 45,00m nos fundos em divisa com a Sudamtex (Cotonifício Gavea S.A.); do lado direito em 3 (tres) segmentos de linhas quebradas, o 1º de 5,00m e o 2º de 23,00m e o 3º de 50,30m, todos fazendo divisa com o lote 37-A e do lado esquerdo em 02 segmentos de linhas quebradas, o 1º de 28,50m em divisa com o lote 36 e o 2º de 58,50m em divisa com a Sudamtex (Cotonifício Gavea S.A.), tendo a area de 3.439,00m². PROPRIETARIA: IRON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., firma com sede nesta cidade, na rua Waldemar de Assis Ribeiro nº 37-A, inscrita no CGC sob o nº 02.009.786/0001-33. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.145, fls. 186, Livro 2-BO, deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 16 de junho de 2.006. *de Almeida*

R-1-22.423: PROMESSA - PROTOCOLO nº 93.433 - Nos termos da escritura de promessa de compra e venda de 07 de março de 2.005, lavrada em Notas do 2º Distrito de Teresópolis, Lº 199, fls. 047, IRON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., qualificada acima, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula a JORGE MONTEIRO MOREIRA, brasileiro, aposentado, viúvo, portador da Cart. Id. nº 2256421-5 do SSP/RJ de 30/04/2004, inscrito no CPF sob o nº 037.228.807-34, residente na rua Gastão Penalba nº 176, casa 08, Andaraí, na cidade do Rio de Janeiro, pelo preço certo e ajustado de R\$ 59.404,00 (cinquenta e nove mil, quatrocentos e quatro reais), que serão pagos da seguinte forma: R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), no ato da escritura e o restante de R\$ 32.404,00, em 37 (trinta e sete) parcelas, sendo 12 no valor de R\$ 650,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 10/04/2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; 12 no valor de R\$ 780,00, cada uma, com vencimento em 10/04/2006 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; 12 no valor de R\$ 837,00 cada uma com vencimento da primeira em 10/04/2007 e as demais em igual dia dos meses subsequentes e 01 parcela de R\$ 5.200,00, com vencimento para 10/03/2007, regendo-se a escritura pelas demais cláusulas e condições; sendo a escritura inscrita de caráter irrevogável e irratável, tendo pago o imposto de transmissão no valor de R\$ 1.458,10, em 15/03/05, conforme autenticação mecânica 079 da IMT. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 48120-7. O referido é verdade e dou fé. Eu, *de Almeida*, Escrevente, mat. 94/958, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de junho de 2.006. *de Almeida*

R-2-22.423: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO nº 104.421 - Nos termos da escritura de compra e venda de 19 de agosto de 2.008, lavrada em Notas do 2º Distrito de Teresópolis, Lº 204, fls. 191, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por JORGE MONTEIRO MOREIRA, qualificado no R-1, por compra feita a IRON CONSTRUTORA E INCORPORADORA

VIDE VERSO

LTDA., qualificada acima, pelo preço certo e ajustado de R\$ 59.404,00 (cinquenta e nove mil quatrocentos e quatro reais), tendo pago o imposto de transmissão no valor de R\$ 1.458,70, em 15/03/2005, pela guia nº 0414/05. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 48120-7. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/9384, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de setembro de 2.008.

R-3-22.423: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO nº 104.420 - Nos termos da escritura de compra e venda de 19 de agosto de 2.008, lavrada em Notas do 2º Distrito de Teresópolis, Lª 204, fls. 192, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por FERNANDA NUNES FONTES, brasileira, casada com Amílcar de Araújo Barreiro Junior, pelo regime da comunhão parcial de bens; na vigência da Lei 6515/77, portadora da carteira Nacional de Habilitação nº 00261008169 do DETRAN/RJ de 20/04/2007, inscrita no CPF sob o nº 084.664.277-83, residente na rua Mon. Senhor Magaldi nº 218/303/Bl. 01, Jardim Guanabara, Ilha do Governador, na cidade do Rio de Janeiro, por compra feita a JORGE MONTEIRO MOREIRA, qualificado no R-1, pelo preço certo e ajustado de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), tendo pago o imposto de transmissão no valor de R\$ 1.864,78, em 19/08/2008, pela guia nº 1505/08. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 48120-7. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/9384, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de setembro de 2.008.

AV-4-22.423: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 114.479 - Procedê-se a presente para constar que a convenção do Condomínio Parque da Colina encontra-se registrada neste RGI, no Livro Auxiliar 3-D, fls. 175 sob o nº 981.0 referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/9384, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de maio de 2.010.

PROTOCOLO Nº 114.478

AV-5-22.423: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 114.771 - Procedê-se a presente, nos termos do requerido, para constar que o número da carteira de identidade da proprietária Fernanda Nunes Fontes é 10.946.177-2, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/05/2008, conforme documento apresentado. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/9384, lavrei o presente ato. Teresópolis, 13 de julho de 2.010.

R-6-22.423: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO Nº 115.130 - Nos termos do Instrumento Particular de compra e venda assinado em 07 de maio de 2.010, contrato nº 155550164456 - CEF, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por VERA GUIMARAES LANGROCK, brasileira, separada judicialmente, nascida em 12/05/1951, professora de ensino de 1º e 2º grau, portadora da carteira de identidade 024946105, expedida pelo SSP/RJ, em 21/03/1986 e do CPF 738.109.917-91, residente e domiciliada na Rua Manoel José Lebrão, nº 1233, 201, bloco 2, Várzea, nesta cidade, por compra feita a FERNANDA NUNES FONTES, CPF nº 084.664.277-83, qualificada acima, e seu esposo AMILCAR DE ARAUJO BARREIRO JUNIOR, brasileiro, nascido em 14/11/1978, comerciante, portador da CNH 00165106950, expedida pelo CONTR/RJ, em 14/12/2006 e CPF nº 078.826.587-31, pelo preço de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos Próprios: R\$ 20.000,00; Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 120.000,00, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº 983/2010, em 17/05/2010, no valor de R\$ 1.074,74. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01-48120-7. Emolumentos reduzidos conforme §3º, art. 44 da Lei Estadual 3.350/99. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/9384, lavrei o presente ato. Teresópolis, 13 de julho de 2.010.

REPRODUZIDO NO LIVRO 2-CP, FLS. 163

CONTINUA FICHA Nº 02

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CIDADE DE TERESÓPOLIS

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA: Nº 22.423 Lº 2-CF FLS 194

R-7-22.423: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: PROTOCOLO Nº 115.130 - DEVEDORA FIDUCIANTE: VERA GUIMARÃES LANGROCK, qualificada acima; CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a devedora fiduciante no valor de R\$ 120.000,00. Sistema de Amortização: SAC; Prazo em meses: de Carência: 0; de Amortização: 240; Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal: 8,5563; Efetiva: 8,9001; Encargo Inicial: Prestação (a+j): R\$ 1.355,62; Prêmios de Seguros: R\$ 225,73; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Total: R\$ 1.606,35; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 07/06/2010; Reajuste dos Encargos: de acordo com a Cláusula 6ª. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia Fiduciária R\$ 140.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o R-6. Emolumentos reduzidos conforme §3º, art. 44 da Lei Estadual 3.350/99. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/9384, lavrei o presente ato. Teresópolis, 13 de julho de 2010. *Elaine*

PROTOCOLO Nº 160.171.

AV-8-22.423: AVERBAÇÃO- PROTOCOLO Nº 160.171- Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária objeto do R-7 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de julho de 2019. EDBR 00117 STL *Elaine*

R-9-22.423 COMPRA E VENDA- PROTOCOLO Nº 160.171- Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda assinado em 21 de junho de 2019 CEF - contrato nº 1.4444.1150493-5, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por PEDRO PAULO ERNESTO SOARES, brasileiro, nascido em 29/06/1961, administrador, portador da C.I n 054201124, expedida pelo Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 02/12/2014, CPF n 660.230.097-00, solteiro, domiciliado e residente na Rua Ario Menezes, nº. 64, apto. 305, bairro Agriões, nesta cidade, por compra feita a VERA GUIMARÃES LANGROCK, CPF nº. 738.109.917-91, qualificada acima, pelo preço de R\$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$ 202.500,00; Recursos próprios: R\$ 38.177,00; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: 54.323,00, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº 1118/2019, em 03/07/2019, no valor de R\$ 3.041,09. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1-1481207. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 01776.19.07.25.02.557/01776.19.07.25.18.560 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: bae5.52ff.7c96.e3f0.15a5.c923.2917.ea76.0307.53c2, Provimento 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Elaine*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de julho de 2019. EDBR 00118 OZX *Elaine*

R-10-22.423: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: PROTOCOLO Nº 160.171 - DEVEDOR FIDUCIANTE: PEDRO PAULO ERNESTO SOARES, CPF nº. 660.230.097-

VIDE VERSO

00, qualificado acima; CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciários, no valor de R\$ 202.500,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (meses): 269; Amortização (meses): 269; Taxa de Juros % (a.a): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 9.3396; Taxa de Juros Reduzida Nominal: 8.1858; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 9.7500; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: 8.5000; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.328,84; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 2.134,14; Prêmios de Seguros: Taxa de Juros Balcão: R\$ 275,44; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 275,44; Taxa de Administração - TA: Taxa de Juros Balcão: R\$ 25,00; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 25,00; Total: Taxa de Juros Balcão: R\$ 2.629,28; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 2.434,58; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 22/07/2014; Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária R\$ 296.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Edson B. dos Santos* Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de julho de 2.019. EDBR 00119 BYS *Edson B. dos Santos*

AV-11-22.423: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 160.172- Cédula de Crédito Imobiliário - CCI: Proceda-se a presente para constar que a Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1150493-5 Série: 0619, em 21 de junho de 2019, representativa dos direitos creditórios decorrentes da Propriedade Fiduciária objeto do registro acima, sendo o Devedor Fiduciante: **PEDRO PAULO ERNESTO SOARES** qualificados acima; regendo-se a cédula pelas demais cláusulas e condições constantes do Contrato Particular que deu origem ao registro acima. Emolumentos: Isento conforme parágrafo 6º do artigo 18 da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Edson B. dos Santos* Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de julho de 2.019. EDBR 00120 AWH *Edson B. dos Santos*

AV-12-22423: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 187238 - Proceda-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 606705/2025 da Caixa Econômica Federal - 1, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 07/07/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida intimação, em face de PEDRO PAULO ERNESTO SOARES, CPF nº. 660.230.097-00, relativa ao contrato nº 1.4444.1150493-5, firmado em 21/06/2019, citado nos R-9 e R-10, foi expedida por esta serventia, com o resultado seguinte: Foi notificado em 31/07/2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Edson B. dos Santos* Escrevente, mat. 94/24.114, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 28/08/2025. EEXI 34046 TRI *Edson B. dos Santos*

PROTOCOLO Nº 188026

PROTOCOLO Nº 188.964

AV-13-22423: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 189628 - Proceda-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-10 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame; b) o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos direitos creditórios, objeto da AV-11. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Edson B. dos Santos* Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30/12/2025. EFAV 90555 GYP *Edson B. dos Santos*

AV-14-22423: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 188964 - Proceda-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 05 de novembro de 2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-10, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar o fiduciário, à



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

TERESÓPOLIS - RJ

MATRÍCULA: Nº 22423

FICHA Nº 03

leilão, o referido imóvel, no prazo previsto no artigo 27, da mesma Lei; tendo pago o imposto de transmissão pelo DAM/ITBI nº 99045/2025, no valor de R\$6.515,20, em 21/10/2025. Inscrição Municipal: 1481207, CADASTRO IMOBILIÁRIO: 85069, e CEP: 25963110. O referido é verdade e dou fê. Eu, *André Bussinger Rezende de Castro*, Escrevente, matr. 94/40192 lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 30/12/2025. EFAV 90556 ZAC *André Bussinger Rezende de Castro*

CERTIDÃO

Certifico, a pedido de **EPROTOCOLO**, referente ao recibo nº **25/006697**, que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 22423**, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fê. Eu, André Bussinger Rezende de Castro, Escrevente, matr. 94/23.497, conferi e digitei.

Teresópolis, 05 de Janeiro de 2026

Assinada digitalmente pelo Escrevente André Bussinger Rezende de Castro, matr. 94/23.497

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFAV 90615 UBN



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol.:	108,60
Ressag:	2,17
FETJ:	21,72
Fundperj:	5,43
Funperj:	5,43
Funarpen:	6,51
ISS:	2,22
Total:	154,95