



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24469 / CNM: 089631.2.0024469-02 / Recibo: 56514 / Data da Certidão: 04/07/2025.

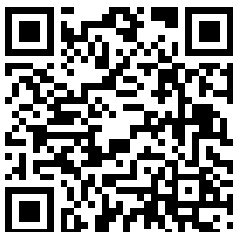
CERTIFICO, a pedido de Aline Bufeli Bianchini Barbosa, referente ao Recibo nº **56514** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **24.469** nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de 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 fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 04 de julho de 2025.x-x-x-x-x-x-x-x-x

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 | Pmcmmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEWC 31692 QGQ

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTSVD-BBACH-BGTM3-2GDV5>



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresópolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24469 / CNM: 089631.2.0024469-02 / Recibo: 56514 / Data da Certidão: 04/07/2025.



CNM: 089631.2.0024469-02

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita

Substituta do Oficial

Matrícula nº	24.469	Livro	Fls.	Data	20.10.2020
Imóvel constituído pelo Apartamento nº 301, do "Condomínio Edifício Boa Vista", situado à Rua Manoel Gonzales Fernandes nº 531, Barra do Imbuí, nesta cidade, com a área 50,94m² dividido em: 02 quartos, sala de estar, cozinha, banheiro, varanda coberta, e a respectiva Fração Ideal de 0,1444094387, do lote nº 58 da Estrada Imbuí, denominado Saibreira, com as seguintes medidas e confrontações: 23,00m de frente; 3,00m nos fundos; 34,00m no lado direito e 29,50m no lado esquerdo, confrontando na frente e nos fundos com a rua projetada; do lado direito com o lote 57, no lado esquerdo com o lote 59, com a área de 420,00m². PROPRIETÁRIO: TUDO EM OBRA DE TERESÓPOLIS LTDA-ME, inscrito no CNPJ sob o nº 26.590.469/0001-11, com sede nesta cidade à Rua Fileuterpe nº 1.394, São Pedro, nesta cidade. MATRÍCULA MUNICIPAL: 01-68413-4. CONSTRUÇÃO: Habite-se nº 461/2020 de 05.08.2020. REGISTRO ANTERIOR: Nº 20.690 de 02.12.2014, deste RGI. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 20 de outubro de 2020. <i>Marcela de Paiva Fita</i> AV-01-24.469: REMISSÃO: (Protocolo nº 96.281 de 08.09.2020 - SELO EDNA74672NNJ) Procede-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI, nesta data, a convenção do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOA VISTA, no livro de registro auxiliar nº 3-B, fl. 00, sob o nº 764. O referido é verdade e dou fé. <i>Jaime Eduardo Simão</i> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de outubro de 2020. EDNX27179EKY <i>Marcela de Paiva Fita</i> R-02-24.469: COMPRA E VENDA: (Protocolo sob nº 98.943 de 23.03.2021, SELO EDSD 81937FDX): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, nº 1.4444.1471800-6, firmado em 17 de março de 2021 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por FABIO DA SILVA MAGALHAES, brasileiro, nascido em 15.01.1984, gerente, portador da Carteira de Identidade nº 214343956, expedida por Secretaria de Segurança Pública/RJ em 19.05.2003 e do CPF nº 118.322.527-01 e seu cônjuge TATIANE DOS SANTOS MAGALHAES, brasileira, nascida em 09.05.1986, proprietária de microempresa, portadora da Carteira de Identidade nº 218020980, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 13.09.2007 e do CPF 117.526.697-38, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Álvaro Caetano, 34, Caleme, nesta cidade, por compra feita a TUDO EM OBRA DE TERESÓPOLIS LTDA ME., já qualificado nesta matrícula, pelo preço de R\$290.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 18.03.2021, no valor de R\$2.619,43, pela guia nº 779/2021, sobre o valor fiscal apurado de R\$290.000,00. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01-68.413-4. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.21.03.31.40.320, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ e nº 7845.8e77.8ae4.08 97.7569.fc4c.4a63.9a63.7614.e44b, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. <i>Jaime Eduardo Simão</i> Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 31 de março de 2021. EDSD82169ERI <i>Marcela de Paiva Fita</i> R-03-24.469: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo sob nº 98.943 de 23.03.2021, SELO EDSD81937FDX): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, os proprietários FABIO DA SILVA MAGALHAES e seu cônjuge TATIANE DOS SANTOS MAGALHAES, já qualificados, ALIENARAM o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. O imóvel foi constituído em propriedade fiduciária na forma do art. 23 da Lei 9514/97 e transferida sua propriedade resolúvel a fiduciária, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta àqueles, no valor de R\$224.214,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: IPCA; Enquadramento: SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$290.000,00, composto					



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresópolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24469 / CNM: 089631.2.0024469-02 / Recibo: 56514 / Data da Certidão: 04/07/2025.

CNM: 089631.2.0024469-02

pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela caixa R\$224.214,00; Valor dos recursos próprios: R\$65.786,00; Valor total da dívida: R\$224.214,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$290.000,00; Prazo Total (Meses): 360; Amortização (meses): 360;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:
Nominal % (a.):	4.8411
Efetiva % (a.a):	4.9500
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:
Prestação (a+j):	R\$1.527,35
Prêmios de Seguros:	R\$64,19
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	R\$25,00
Total:	R\$1.616,54

Vencimento do primeiro encargo mensal: 19.04.2021; Reajuste dos encargos: De acordo com o 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 de R\$290.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 448c.02f1.432c.18f3.8a31.bb8f.4ddd.3b 21.d76b.8062 e 6ad6.f38a.3cbb.8bb1.2504.3c31.6330.95e3/2450.0ce4, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e nº 01777.21.03.31.34.323 e 01777.21.03.31.34.324, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 31 de março de 2021. **EDSD82170LYT**

AV-04-24.469: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 99.087 de 06.04.2021, SELO EDSD82414MYO): Procede-se a presente, para constar que foi emitida em 17 de março de 2021, a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1471800-6 Série 0321, pela Caixa Econômica Federal, representativa da dívida constante do R-03 acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, Martha Leticia Santos de Almeida, Escrevente Substituta, mat. 94/8623, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de abril de 2021. **EDSD82475GXQ**

AV-05-24.469: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 116.304 de 21.05.2024 - SELO EEQR01691ZJQ): Procede-se a presente, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017 e nos termos do instrumento particular de intimação emitido pela Caixa Econômica Federal, através do Ofício nº 389171/2023 - CESAV/BU, datado de 30.10.2023, para constar que a referida intimação em face de **FABIO DA SILVA MAGALHAES**, inscrito no CPF sob o nº **118.322.527-01**, e seu cônjuge **TATIANE DOS SANTOS MAGALHAES**, inscrita no CPF sob o nº **117.526.697-38**, relativa ao contrato nº 1.4444.1471800-6, firmado em 17 de março de 2021, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido eles encontrados no local do imóvel por encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 12.03.2024, protocoladas sob os nºs 97982 e 97981, registradas sob o nº 75586 e 75585; bem como também não foram localizados na Servidão Álvaro Caetano nº 34, Caleme, nesta cidade, em virtude de se desconhecidos neste endereço, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 28.12.2023, protocoladas sob os nºs 97606 e 97605, registradas sob o nº 75233 e 75232. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de junho de 2024. **EEQR02245GNF**

AV-06-24.469: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 121.144 de 24.06.2025, SELO EEVU45189cte): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 10.06.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-03 acima, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício no processo de intimação, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 1203/2025, no valor de R\$6.060,56, sobre o valor fiscal apurado de R\$290.000,00, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 3446/2025, expedida pela PMT, em 19.05.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nºs 01777.25.07.02.44.751; 01777.25.07.02.00.759, nos

Continua Fis. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTSVD-BBACH-BGTM3-2GDVS>



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Jaime Eduardo Simão
Tabelião
Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ
E-mail: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24469 / CNM: 089631.2.0024469-02 / Recibo: 56514 / Data da Certidão: 04/07/2025.



CNM: 089631.2.0024469-02

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº	24.469	Livro	Fls.	Data	20.10.2020
termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nºs 40s376kwnd; agwqikhxrq, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido verdade e dou fé. Eu, _____ Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 02 de julho de 2025. EEVU45544FKK <i>marcel</i>					
AV-07-24.469: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.145 de 24.06.2025, SELO EEVU45190PZF): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-06 acima, ficam CANCELADAS a alienação fiduciária objeto do R-03 bem como a Cédula de Crédito Imobiliário objeto do AV-04 acima, tudo de acordo com os Requerimentos - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, firmados pela credora Caixa Econômica Federal, em 10.06.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____ Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 02 de julho de 2025. EEVU45545THC <i>marcel</i>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTSVD-BBACH-BGTM3-2GDVS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

