



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de Aline Bufeli Bianchini Barbosa, referente ao Recibo nº **61149** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **5.010** 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, 30 de março de 2026.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: 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 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,41.



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

EEXS 22770 HCG

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/ALX79-Q5XC9-6CD2X-3DYG6>

Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Servico do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

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

E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br

Telephone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CNM: 089631.2.0005010-82



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JUSTICA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO — COMARCA DE TERESÓPOLIS

3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Eliza Pinto Malharden

Substituto: João Oscar Amaral Pinto

MATRÍCULA N.º 5.010 L.º 2/P-2 FLS. 166 DATA: 19/05/1980.

CHÁCARA Nº 35 (trinta e cinco), situada no Parque Imbuí, no Imbuí, 1.º distrito deste Município, com a área de mil metros quadrados, medindo de frente pela Estrada da Gruta, setenta e nove metros; pela Estrada Grande Circuito setenta e seis metros e pelo lado Poente dezoito metros, confrontando por este lado com terras do Parque Imbuí, de propriedade da Companhia de Construções e Comércio Braco S.A. PROPRIETÁRIOS:- SERGIO GONÇALVES OROFINO, brasileiro, separado judicialmente, economista, portador da cart. de ident. Reg. nº 1.199.906, de 16/4/74 pelo IFP e inscrito no CPF sob o nº 007.277.417-72, residente na rua Decio Vilares, 330, aptº 201, na cidade do Rio de Janeiro; e, DULCE CONSUELO HUGGINS DE LEMOS, brasileira, separada judicialmente, fonocardióloga, portadora da cart. de ident. Reg. nº 1.656.050, expedida em 12/3/80 pelo IFP, inscrita no CPF sob o nº 405.916.117/91, residente na rua Décio Vilares, 159, aptº 102, na cidade do Rio de Janeiro. TÍTULO ANTERIOR registrado neste R.I. no livro 317, fls. 18, em 02/04/1980, DIGO, livro 3-R, fls. 54, sob o nº 8.037. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Teresópolis, 19 de maio de 1980. Eu, [assinatura], oficial, subscrevo.--:--:--:--:--:--

R. 01 - COMPRA E VENDA - Nos termos da escritura de compra e venda lavrada nas notas do 2º ofício desta comarca, livro 317, fls. 18, em 02/04/1980, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por CARLOS FERNANDO DE CARVALHO, brasileiro, médico, casado pelo regime da comunhão de bens com Janete Maria Anache de Carvalho, portador da cart. ident. Reg. nº 2.954.245, expedida em 11/11/71 pelo IFP e inscrito no CPF sob o nº 066.367.217-15, residente na Praia do Flamengo, 328, aptº 303, na cidade do Rio de Janeiro, por compra feita a Sergio Gonçalves Orofino e Dulce Consuelo Huggins de Lemos, já qualificados na matrícula, pelo preço de Cr\$ 200.000,00 (duzentos mil cruzeiros). Consta do título que o imposto de transmissão foi pago em 21/3/80 pelo DARF nº 088, na importância de Cr\$ 2.500,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Teresópolis, 19 de maio de 1980. Eu, [assinatura], oficial, subscrevo.--:--:--:--:--:--

Av. 02 - Procedo-se a presente averbação para constar que, de acordo com a certidão nº 338/82, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 15/05/1982, no terreno (terreno) constante desta matrícula foi construído um prédio com a seguinte divisão: TERREO: salão, sala de jogos, sala de refeições, dois quartos, um banheiro, cozinha, W. C., dependência de empregada, deck e área. PAVIMENTO SUPERIOR: sala, dois quartos, dois banheiros. PAVIMENTO INFERIOR: salão e deck. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Teresópolis, 11 de agosto de 1982. Eu, [assinatura], oficial, subscrevo.--:--:--:--:--:--

747 1159

Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Servico do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

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

E-mail: cartorio3oficioteresosopolis@veloxmail.com.br

Telephone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CNM: 089631.2.0005010-82

Av. 03 - Procedese a presente averbação para constar que, de acordo com o memorando nº 621, expedido pela PMT o imóvel constante desta / matrícula tem o nº 306 da Estrada Grande Circuito - Bairro Parque do Imbuí. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE. Teresópolis, 11 de agosto de 1982. Eu, _____, oficial, subscrevo. --:--:--:--:--:

R.04: COMPRA E VENDA: Pela escritura lavrada no cartório do 3º dis-
trato deste Município, em 28 de maio de 1993, Livro nº 134, fls. 159,
ato nº 119, o imóvel desta matrícula foi adquirido por REGINA MARIA-
MOTTA EISENSTEIN, brasileira, do lar, (CI. nº 2.954.246, de 25/11/71-
do IFF e CIC nº 548.616.087-91,), DIGO, do lar, portadora da CI. Rg.
nº 3.024.243 de 20/10/75 do IFF e CIC nº 299.500.907-68, casada pelo-
regime da separação total de bens com Henry Pedro Eisenstein, brasi-
leiro, comerciante, CI. Rg. nº 2.656.885 de 25/6/73 do IFF e CIC-MT-
nº 299.500.907-68, que a assistiu no ato, residentes e domiciliados
nesta cidade, na rua Parapanema nº 82, pelo preço de Cr\$.....
Cr\$1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de cruzeiros), -
por compra feita a CARLOS FERNANDO DE CARVALHO, já qualificado e sua
mulher JANETE MARIA ANACHE DE CARVALHO, brasileira, do lar, CI. nº -
2.954.246 de 25/11/71 do IFF e CIC nº 548.616.087-91, residentes e -
domiciliados nesta cidade, na estrada Grande Circuito nº 300, Parque-
do Imbiti. Consta da escritura que o ITBI foi pago pelo DAM nº 0861,
de 26/5/93 e folha complementar de 27/5/93, na PMT., no valor de Cr\$
Cr\$46.000.000,00; IOU-FÉ, Teresópolis, 30 de junho de 1993. SU,

_____, Oficial subscravo. _____

AV-05: VIVUZZE (Protocolo nº 55.136 de 16.12.2005). Procede-se à presente averbação a requerimento de Regina Maria Motta Eisenstein, para constar que a mesma passou ao estado civil de viúva, em decorrência do falecimento de seu marido Henry Pedro Eisenstein, ocorrido em 22.06.2001, conforme Certidão de Óbito extraída do Livro nº 543-C, fl. 3 sob o nº de ordem 119486, do Cartório da Quinta Circunscrição do Registro Civil das Pessoas Naturais da cidade do Rio de Janeiro-RJ, em 25.06.2001, da qual fica uma cópia autenticada arquivada em Cartório. DOU FÉ. Taresópolis, 17 de janeiro de 2006. Eu, Substituto do Oficial, subscrevo. (R).1 ato

AV-06: INSCRIÇÃO NO CPF-MF: (Mesmo Protocolo acima). Pelo mesmo requerimento citado na AV-05 acima, procede-se à presente averbação para constar que Regina Maria Motta Eisenstein é inscrita no CPF-MF sob o nº 051745107-77, conforme faz prova a cópia autenticada do dito documento, que fica arquivada em cartório. DOU FÉ. Teresópolis, 17 de janeiro de 2006. Eu, _____, Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (R).1 ato

R-07: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 55.135 de 16.12.2005). Pela escritura lavrada no Cartório do Serviço Notarial do 3º Distrito deste Município, em 12 de dezembro de 2005, Livro nº 218, fls. 195/196, ato nº 114, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido por ROBERTO CARDOSO DOS REIS E VAZ, brasileiro, pecuarista, desquitado, CI 2.076.002 do IFP de 03.08.1965, CPF 308.820.017-87, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Tenente Luiz Meirelles nº 145/302, pelo preço de R\$100.000,00 (cem mil reais), por compra feita a REGINA MARIA MOTTA EISENSTEIN, brasileira, viúva, do lar, CI 3.024.243 do IFP de 20.10.75, CPF 051.745.107-77, residente e domiciliada nesta cidade, à rua Parapanema nº 82. Consta da escritura que o imposto de

Continua na fl. 2 748

1160



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: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CNM: 089631.2.0005010-82

- FL. 2 -

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Serviço de Registro de Imóveis de Teresópolis - Estado do Rio de Janeiro

Oficial do Registro
JAIME EDUARDO SIMÃO

Substituto do Oficial
LUIZ CARLOS SIQUEIRA CHAVES

MATRÍCULA Nº	5.010	L.	2/P-2	FL.	166	DATA	19/05/1980
transmissão foi pago em 07.12.05, no valor de R\$3.458,10, pelo DAM-ITBI nº 2.130/05, autenticação mecânica nº 095 da PMT. INSCRIÇÃO MUNI CIPAL Nº 01-24222-9. DOU FÉ. Teresópolis, 17 de janeiro de 2006. Eu, (R).1 ato RHX30432 EYR							

749

R-08: PARTILHA: (Protocolo nº 77.481 de 08.06.2015, SELO EAZM07544ZWD): Pela escritura de inventário e partilha de bens, por falecimento de **ROBERTO CARDOSO DOS REIS VAZ**, CPF 308.820.017-87, tendo o óbito ocorrido em 18.09.2014, lavrada no Cartório do 3º Distrito desta cidade, em 14 de janeiro de 2015, Livro nº 262, fls. 084/086, ato nº 029, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor declarado de R\$100.000,00 (cem mil reais), foi PARTILHADO a **CLAUDIO DE SOUZA DOS REIS E VAZ**, CNH 00272873924 de 29.05.2014 do DETRAN/RJ, CPF 078.617.587-70, e **VINICIUS DE SOUZA DOS REIS E VAZ**, CI 143.264 de 20.02.2009 da OAB/RJ, CPF 091.636.507-70, ambos brasileiros, solteiros, advogados, residentes e domiciliados na Estrada do Grande Circuito nº 300, Parque do Imbuí, nesta cidade, na proporção de 1/2 (metade) para cada um. Consta da escritura que o imposto de transmissão "causa-mortis" foi pago à Secretaria do Estado de Fazenda, no valor de R\$6.000,00, pelo DARJ-ITD nº 5.58.02 8649-8, em 30.12.2014, sobre o valor fiscal atribuído de R\$150.000,00, base de cálculo de R\$150.000,00, cuja autenticidade foi confirmada via SEFAZ. Consultas BIB e CNIB feitas em 16.07.2015, nº 0177715071644707, conforme Provimento nº 72/09 CGJ/RJ, e nº 0e9b.6386.69e0.4017.99b4.91fe.f733.6abd.bdc3.12fc, conforme Aviso CGJ/RJ nº 1681/14. DOU FÉ. Teresópolis, 16 de julho de 2015. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Substituto do Oficial, subscrevo. XX **EBBR96987SYM**

R-09: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 79.128 de 21.12.2015, SELO EBIA98497CAK): Pela escritura lavrada no Cartório do Serviço Notarial e Registro Civil do 3º Distrito, desta cidade, em 10 de setembro de 2015, Livro nº 267, fls. 044/046, ato nº 017, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **IVAN JACINTO DA COSTA MORAES**, brasileiro, empresário, CNH 04058348100 de 22.03.2012 do DETRAN/RJ, onde consta ser portador da CI 080764400 do IFP/RJ, CPF 883.936.587-72, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **ROSIANE DE OLIVEIRA MORAES**, brasileira, do lar, CNH 00520973223 de 03.02.2009 do DETRAN/RJ, onde consta ser portadora da CI 104051206 do IFP/RJ, CPF 032.942.797-01, residente e domiciliado na rua Bahia nº 460, apto nº 503, Parque Pauliceia, Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), por compra feita a **CLAUDIO DE SOUZA DOS REIS E VAZ** e **VINICIUS DE SOUZA DOS REIS VAZ**, já qualificados no R-08 acima. Consta da escritura que o imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 1837/2015 no valor de R\$13.118,19 em 10.09.2015, sobre o valor fiscal atribuído de R\$650.000,00, MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01.24222-9. Consultas BIB e CNIB feitas em 22.12.2015 nºs 017 7715122229245 e 0177715122217346, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 4c84.9671.c055.3724.f00b.07a2.972a.48a9.c0dd.8275 e ee94.6533.e19b.c7e6.a72e.c3bd.b35f.31a1.871e.5e3d, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. DOU FÉ. Teresópolis, 22 de dezembro de 2015. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Substituto, subscrevo. XXXXXXXXEBIA98536HWE

AV-10: NUMERAÇÃO E DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO: (Protocolo nº 82601 de 08.02.2017, SELO EBXS15199QFJ): Proceda-se à presente averbação, nos termos do Memorando nº 020/17, de 04.01.2017, da Prefeitura Municipal de Teresópolis, para constar que, o imóvel objeto da presente matrícula tem o nº 300, da rua General Ernesto Geisel, bairro Parque do Imbuí. DOU FÉ. Teresópolis, 10 de fevereiro de 2017. Eu, *Jaime Eduardo Simão*,
continua no verso

Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Servico do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

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

E-mail: cartorio3oficioteresosopolis@veloxmail.com.br

Telephone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026

CNM: 089631.2.0005010-82

Substituta, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EBXS15246HQ6

R-11: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 82479 de 24.01.2017, SELO EBWN38416VWX); Pela Cédula de Crédito Bancário Empréstimo com Garantia Imobiliária Operação Nº 10245000000773, emitida em 04 de janeiro de 2017, contendo aditivos datados em 04.01.2017, 11.01.2017, 19.01.2017 e 02.02.2017, os proprietários IVAN JACINTO DA COSTA MORAES, e sua esposa ROSIANE DE OLIVEIRA MORAES, qualificados no R-CB acima, DERAM o imóvel desta matrícula EM ALIENação FIDUCIARIA para a BV FINANCEIRA S/A – CRÉDITO, FINANCIAMENTO É INVESTIMENTO, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 8º andar, Conjunto 82, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 01.149.953/0001-89, em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$303.019,78 (trezentos e três mil, dezenove reais e setenta e oito centavos), do qual se confessaram devedores e se obrigaram a restituir à credora nas condições constantes em resumo dos itens 6 a 8 da cédula de crédito, que são: 6- ESPECIFICAÇÃO DO CRÉDITO E DATAS DE PAGAMENTO: 6.1. Tipo de Operação: EMPRÉSTIMO PESSOAL COM GARANTIA DE IMÓVEL. 6.2. Valor Líquido do Crédito: R\$292.500,00. 6.3. Valor Total do Crédito: R\$303.019,78. 6.4. Valor das Parcelas: R\$8.177,20. 6.5. Quantidade de Parcelas: 60. 6.6. Vencimento da 1ª Parcela: 30 dias após a liberação do crédito. 7- CET – CUSTO EFETIVO TOTAL DA OPERAÇÃO: 7.1. Taxa de juros anual: 22,70%. 7.2. Taxa juros mensal: 1,72%. 7.3. CET – Custo Efetivo Total Anual: 25,14%. 7.4. Pagamentos Autorizados: IOF: R\$9.719,78 // Tarifa de Cadastro: R\$800,00 // Outros Custos: R\$0,00 // Seguro DFI – Valor Mensal – R\$99,82 (não financiado). 8- ENCARGOS MORATÓRIOS: Juros Remuneratórios para Operações em Atraso: 14,20%, Multa: 2,00%. Valor do imóvel: R\$734.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes da cédula de crédito. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, n°s 0177717021040982, 0177717021053368, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e n°s e714.5702.00fb.c70b.c17e.703b.8cb3.9b46.3eab.5792, f3cd.9224.59c2.3da1.f0e7.0b08.9d8c.3e35.0584.a04a, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. DOU FE. Teresópolis, 10 de fevereiro de 2017. Eu, MARCELO LUIZ FERREIRA, Substituta, subscrevo XX EBXS15247THC.

AV-12-5.010: **AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 100.277 de 25.06.2021, SELO EDVJ76803SMI):
 Proceda-se a presente, para constar o **DIVÓRCIO** de IVAN JACINTO DA COSTA MORAES,
 e ROSIANE DE OLIVEIRA MORAES, homologado por sentença do MM Juiz de Direito Drº
 Rafael Rodrigues Carneiro em 30.10.2019, cuja sentença está registrada no RCPN da 1ª Circ.
 de Teresópolis/RJ no Livro E-9, fls. 219, TR.2674 em 25.08.2020, o cônjuge virago manterá o
 nome de casada, tudo de acordo com a certidão de casamento, com averbação do divórcio,
 matrícula nº 092478.01.55.1993.2.00104.156.0031912-48, expedida pela 1ª Circunscrição
 RCPN, Duque de Caxias/RJ, em 24.06.2021. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____,
 Escrevente, Mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de julho de 2021.
 EDVY15025XDQ _____

AV-13-5.010: **AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 108.868 de 19.10.2022, SELO EEGY36712DOE): Procede-se a presente, para constar a Cisão Parcial do Patrimônio Líquido da Sociedade **BV FINANCEIRA S.A. – CRÉDITO, FINANCIAMENTO E INVESTIMENTO**, com versão de parcelas para o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, com sede na Avenida das Nações Unidas nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 59.588.111/0001-03 e sob o NIRE nº 35.300.525.353, conforme Ata de Assembléia Geral Extraordinária Virtual realizada em 31.07.2020, registrada na JUCESP sob o nº 498.534/20-3 em 24.11.2020, protocolo nº 0.882.952/20-1. O referido é verdade e dou fé. Eu, ELIZABETH L. DE OLIVEIRA, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2022. **EEHS89027YLE** *maia*

AV-14-5.010: **AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 108.429 de 26.09.2022, SELO EEEG35105ZQR): Procedeu-se a presente, para constar que, em virtude da quitação da dívida, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-11 acima, tudo de acordo com o Termo de Quitação, firmado pelo credor Banco Votorantim S.A., em 07.04.2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2022. **EEHS89028PHQ** *[assinatura]*

CONTINUA FLS. 03



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: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026.



CNM: 089631.2.0005010-82

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ
Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro
Marcela de Paiva Fitá
Substituta do Oficial

FLS. 03

Matrícula nº	5.010	Livro	2/P-2	Fls.	166	Data	19.05.1980
R-15-5.010: PARTILHA: (Protocolo nº 109.419 de 22.11.2022 - SELO EEHS90833QTU): Pelo Formal de Partilha extraído dos autos da ação de divórcio consensual de IVAN JACINTO DA COSTA MORAES e ROSIANE DE OLIVEIRA MORAES, já qualificados, extraído do processo nº 0013040-94.2019.8.19.0061, expedido pelo Cartório da 1ª Vara de Família desta Comarca, em 09 de julho de 2022, assinado pelo MM. Juiz Titular Dr. Rafael Rodrigues Carneiro, contendo sentença prolatada pelo MM. Juiz Titular acima referido, em 19 de novembro de 2019, o imóvel objeto desta matrícula, no valor declarado de R\$650.000,00, foi PARTILHADO a ROSIANE DE OLIVEIRA MORAES . O imposto de transmissão sobre o excesso na partilha foi isento de pagamento, conforme DARJ-ITD nº 2020-3-118737-2-00, tendo sido atribuído para efeito fiscal e como base de cálculo o valor de R\$1,52, cuja autenticidade da guia foi confirmada via SEFAZ. MATRICULA MUNICIPAL nº 01-24222-9, Cadastro nº 45022. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.11.29.24.054, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 6660.30c5.790 6.cd0f.4709.fce6.021d.cd3e3e3e3.9443, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de novembro de 2022. EEIX47045AKI <i>[assinatura]</i>							
R-16-5.010: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 110.472 de 27.01.2023, SELO EEJU62182SWG): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº 1.4444.1969539-0, firmado em 21 de novembro de 2022 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por RENATA DO NASCIMENTO DE ALMEIDA , brasileira, nascida em 26.04.1990, veterinária, filha de Rosângela do Nascimento Ceara e Jose Renato Francisco de Almeida, portadora da CNH nº 04659505253, expedida pelo DETRAN/RJ em 16.08.2018 e do CPF nº 122.791.247-18, solteira, residente e domiciliada na Estrada do Pinga Linha, 109, Bl 04 CS 101, Albuquerque, nesta cidade, por compra feita a ROSIANE DE OLIVEIRA MORAES , nascida em 18.02.1975, filha de Sandra Eliza Silva de Oliveira e Jose Santos de Oliveira, já qualificada, pelo preço de R\$925.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$7.615,79, pelo DAM-ITBI nº 31/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$925.000,00, conforme Certidão de Quitação nº controle nº 04/23, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 20.01.2023. MATRICULA MUNICIPAL nº 01-24222-9, Cadastro nº 45022. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.01.27.12.030;01777.23.01.27.47.033, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº f16d.cff.2b31.eb27.dc6f.d0c3.b1d3.1442.d050.1dad, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de fevereiro de 2023. EEJU62696MNT <i>[assinatura]</i>							
R-17-5.010: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 110.472 de 27.01.2023, SELO EEJU62182SWG): Pelo mesmo contrato citado no R-16 acima, a proprietária RENATA DO NASCIMENTO DE ALMEIDA , já qualificada, ALIENOU 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 àquele, no valor de R\$740.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é de R\$925.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$740.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$185.000,00; Valor total da dívida: R\$740.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$925.000,00; Prazo Total (Meses): 420; Amortização (meses): 420;							

CONTINUA NO VERSO



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: 5010 / CNM: 089631.2.0005010-82 / Recibo: 61149 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CNM: 089631.2.0005010-82

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.):	8.6395	8.6026
Efetiva % (a.a.):	8.9900	8.9500
Nominal % (a.m.):	0.7176	0.7145
Efetiva % (a.m.):	0.7200	0.7169
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$7.089,59	R\$7.066,83
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$146,89	R\$146,89
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - T	R\$25,00	R\$25,00
Total:	R\$7.261,48	R\$7.238,72

Vencimento do primeiro encargo mensal: 23.12.2022; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$925.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.01.27.50.041, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 82f1.a3c0.4d71.5a52.33c5.7a17.b4f6.92d6.9cdf.2f49, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de fevereiro de 2023. EEJU62697WVX

AV-18-5.010: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 110.472 de 27.01.2023, SELO EEJU62182SWG): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 21 de novembro de 2022 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1969539-0 Série 1122, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-17 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de fevereiro de 2023. EEJU62698HFG

AV-19-5.010: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 123.366 de 28.11.2025 - SELO EEXH45264FSS): 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 386863/2023, datado de 30.10.2023, para constar que a referida intimação em face de **RENATA DO NASCIMENTO DE ALMEIDA**, inscrita no CPF sob o nº **122.791.247-18**, relativa ao contrato nº 1.4444.1969539-0, firmado em 21.11.2022, citado no R-17, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela localizada para ser notificada no endereço do imóvel, em virtude de encontrar-se em local inacessível, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 04.09.2025, protocolada sob o nº 99911, registrada sob o nº 77364, bem como também não foi localizada na Estrada do Pinga Linha, 109, BI 04/CS 101, Albuquerque, nesta cidade, em virtude de encontrar-se em local inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 03.04.2024, protocolada sob o nº 97983, registrada sob o nº 75587. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05 de dezembro de 2025. EEXH45657WTA

AV-20-5.010: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.642 de 17.03.2026, SELO EEXH48876EJL): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 04.03.2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-17 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 ECONÔMICA 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 100382, no valor de R\$19.673,27, em 19.02.2026, sobre o valor fiscal apurado de R\$969.958,30, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 20.02.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.25.28.389, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº fmpu77.00, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Auxiliar de Cartório, mat. 94/25540, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de março de 2026. EEXS22587YRA