



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

TERESÓPOLIS - RJ

MATRÍCULA: N° 32950**FICHA N° 01**

Imóvel constituído pelo **Lote 40 da Quadra 6**, do Loteamento Jardim Suspiro, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 22m de frente para rua D; 47m em divisa com o lote 39, 34m em divisa com o lote 41 e 18m de fundos em divisa com o lote 3, nesta cidade, com a área de 750m². **PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA SUSPIRO LTDA**, CNPJ nº 33.275.967/0001-35, com sede no Rio de Janeiro, na Rua Teófilo Ottoni, nº 123/201. REGISTROS ANTERIORES: 11.527 e Inscrição nº 76, fls. 053 e 12v, Livros 3-AA e 8-E, respectivamente, deste cartório. Teresópolis, 27/04/2023.

AV-1-MIN0055: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 176826 - A presente matrícula é aberta de acordo com o requerimento do proprietário. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 27/04/2023. **EEKS 77944 FKF**

AV-2-32950: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 179615 - Procede-se a presente nos termos do requerido para constar que a matrícula da AV-1 acima é 32950, e não como constou. Emolumentos: Isento. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/22.777, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 14/11/2023. **EEPQ 84062 WXK**

R-3-32950: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO N° 179529 - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda assinado em 29 de setembro de 2023 - CEF - Contrato nº 1.4444.2186209-5, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **CELIA REGINA DANTAS DE OLIVEIRA**, brasileira, nascida em 25/09/1964, vendedora, solteira, não convivente em união estável, portadora da C.I nº 080743636, expedida pelo DETRAN/RJ em 13/09/2021, inscrita no CPF sob o nº 866.800.997-49, residente e domiciliada na Rua Chapada dos Guimarães, nº 35, Qd. 81, Guaratiba, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a IMOBILIARIO SUSPIRO LTDA, qualificado acima, pelo preço de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$ 300.000,00; e Recursos próprios: R\$ 75.000,00, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº 2669/2023, no valor de R\$ 4.715,79 em 06/11/2023. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2677523** e **CADASTRO IMOBILIÁRIO: 106118**. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 01776.23.11.08.24.050. Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: 5705.e410.c430.28d2.78d5.cb4d.2757.4221.b8a8.1446, Provimento 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/22.777, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 14/11/2023. **EEPQ 84063 WZI**

R-4-32950: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: PROTOCOLO N° 179529 - DEVEDORA FIDUCIANTE: **CELIA REGINA DANTAS DE OLIVEIRA**, CPF nº 866.800.997-49, 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 transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido a devedora fiduciante, no valor de R\$ 300.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (meses): 240; Amortização (meses): 240; Taxa de Juros % (a.a): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 11.1610; Taxa de Juros Reduzida Nominal: Não se aplica; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 11.7500; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: Não se aplica; Taxa de Juros % (a.m): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 0.9261; Taxa de Juros Reduzida Nominal: Não se aplica; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 0.9301;

VIDE VERSO

Taxa de Juros Reduzida Efetiva: Não se aplica; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$ 4.040,24; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Prêmios de Seguros MIP e DFI: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$ 379,14; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$ 0,00; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Total: Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão: R\$ 4.419,38; Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida: Não se aplica; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/10/2023; Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4. 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\$ 450.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Eu, [assinatura]*, Escrevente, mat. 94/22.777, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 14/11/2023. **EE PQ 84064**

OXF

AV-5-32950: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 186222 - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 581031/2025 da Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 25/04/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, **para constar que a referida intimação**, em face de CELIA REGINA DANTAS DE OLIVEIRA, CPF nº. 866.800.997-49, relativa ao contrato nº 1.4444.2186209-5, firmado em 29/09/2023 citado nos R-3 e R-4, **foi expedida por esta serventia**, com os resultados seguintes: A) Endereço insuficiente (Endereço: Lote 40, Quadra 06, Loteamento Jardim Suspiro, Albuquerque, nesta cidade); B) Não foi entregue por não ter sido encontrada (Endereço(s): Rua Chapada dos Guimarães 35, Qd 81, Guaratiba/RJ; e Rua Dom W 36 Apto. 201, Recreio/RJ). O referido é verdade e dou fé. Eu, *Eu, [assinatura]*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26/06/2025. **EEXI 30228 ACU**

AV-6-32950: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 188124 - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 581031/2025 da Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 25/04/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, **para constar que a referida intimação**, em face de CELIA REGINA DANTAS DE OLIVEIRA, CPF nº. 866.800.997-49, relativa ao contrato nº 1.4444.2186209-5, firmado em 29/09/2023 citado nos R-3 e R-4, **foi expedida por esta serventia**, com o resultado seguinte: Foi notificada em 21/05/2025. Emolumentos: Isento. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Eu, [assinatura]*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 22/09/2025. **EEZD 61914 XGD**

PROTOCOLO 188.123

AV-7-32950: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 188463 - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária objeto do R-4 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, *Eu, [assinatura]*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20/10/2025. **EEZD 63431 ENN**

AV-8-32950: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 188123 - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 16 de setembro de 2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-4, 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 leilão, o referido imóvel**, no prazo previsto no artigo 27, da mesma Lei; tendo pago o imposto de transmissão pelo DAM/ITBI nº 98385/2025, no valor de R\$2.555,74, em 11/09/2025. Inscrição Municipal: 2677523, CADASTRO IMOBILIÁRIO: 106118 e CEP: 25977115. Foram realizadas as indisponibilidades nº 01776.25.10.20.14.028 do Prov. 72/09 da CGJ/RJ e Hash: x6q5rmuycj do Prov. 39/2014 do CNJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Eu, [assinatura]*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 20/10/2025. **EEZD 63432 OIG**

CERTIDÃO

Certifico, a pedido de **REGISTRO DE IMOVEIS DO BRASIL**, referente ao recibo nº **25/004966**, que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matricula nº 32950**, 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 fé. Eu, André Bussinger Rezende de Castro, Escrevente, matr. 94/23.497, conferi e digitei.

Teresópolis, 21 de Outubro de 2025

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEZD 63496 KKB



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



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec