



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

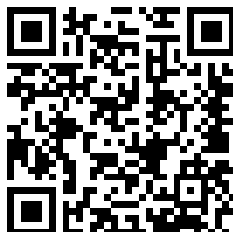
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24083 / CNM: 089631.2.0024083-93 / Recibo: 61130 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de Juliana Gomes Franze, referente ao Recibo nº **61130** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **24.083** 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

EES 22771 MRM

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/LHV5Q-Q7TQV-UQ37B-NABU3>



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: 24083 / CNM: 089631.2.0024083-93 / Recibo: 61130 / Data da Certidão: 30/03/2026.



CNM: 089631.2.0024083-93

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	Livro	Fls.	Data
24.083			06.01.2020

Imóvel constituído pela Fração Ideal de 0,002760 que corresponderá ao **APARTAMENTO nº 003 do Bloco 03**, com direito a estacionamento de no máximo uma vaga que integra a área comum do Condomínio do Edifício "RESIDENCIAL ARVOREDO", localizado à Rua dos Andarahys nº 99, Cascata do Imbuí, nesta cidade, da área resultante do remembramento das três áreas localizadas na Vila Imbuí, Cascata do Imbuí, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: terreno de forma irregular sendo 123,00m de frente para a Rua Dona Cecília; nos fundos em 04 (quatro) segmentos sendo o 1º de 23,50m, o 2º de 10,00m, o 3º de 23,40m e o 4º de 44,10m todos em divisa com a Área "B"; do lado direito 117,00m para a Rua dos Andarahys; e do lado esquerdo em 06 (seis) segmentos sendo o 1º de 68,00m para a Rua do Sol, o 2º de 83,50m e o 3º de 95,10m estes em divisa com Sucessores de Henrique Fernando Claussen, o 4º de 18,00, o 5º de 10,80m e o 6º de 21,70m estes para a Rua do Sol, ficando com a área de 14.215,00m². **PROPRIETÁRIA: GÊNESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 12.164.139/0001-50, com sede à Rua Amapá nº 150, Araras, nesta cidade. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-66.044-5. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 23.122, de 25.06.2018, deste RGI. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: AV-04 da matrícula acima citada, em 04.07.2018, deste RGI. O referido é verdade e dou fé.** Teresópolis, 06 de janeiro de 2020. *Marcel*

R-01-24.083: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 94.093 de 20.12.2019, SELO EDFM53677 AVN): Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Recursos do FGTS nº 8.7877.0729730-7, firmado em 29 de novembro de 2019, na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **SABRINA FIGUEIREDO RABELLO**, brasileira, solteira, nascida em 16.08.1991, vendedora, portador da Carteira de Identidade nº 278246491, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 25.10.2009 e do CPF 138.632.357-89, residente e domiciliado à Estrada Rio Bahia, Km 61, Andradadas, nesta cidade, por compra feita a **GÊNESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada acima, pelo preço de R\$180.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 17.12.2019, no valor de R\$176,81, pelo DAM-ITBI nº 2307/2019, sobre o valor fiscal apurado de R\$3.643,20. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-66.044-5. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.20.01.06.31.132, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e nº 348a.6423.3222.98a6.5553.b568.e9b5.320e.c6b9.3803, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé.** Eu, *Marcel*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de janeiro de 2020. EDFM53957WOV *Marcel*

R-02-24.083: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 94.093 de 20.12.2019, SELO EDFM 53677AVN): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, a proprietária **SABRINA FIGUEIREDO RABELLO**, 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 àquela, no valor de R\$143.107,60. Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$180.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$143.107,60; Valor dos recursos próprios: R\$34.814,40; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$2.078,00 Valor da aquisição do terreno R\$3.643,20; Valor Total da



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: 24083 / CNM: 089631.2.0024083-93 / Recibo: 61130 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CNM: 089631.2.0024083-93

Dívida: R\$143.107,60; Valor do Imóvel para fins de Leilão Público: R\$180.000,00; Prazo total: Construção/legalização: 36; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros % (a.a.): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6407; Encargos financeiros: De acordo com o Item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$812,54; Seguro: R\$27,45; Total: R\$839,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25.12.2019; Época de reajuste dos encargos: De acordo com o Item 6.3; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução do Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de administração R\$2.222,46; Diferencial na taxa de juros: R\$16.777,54. 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 de R\$180.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.20.01.06.44.144, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e nº b7bd.3936.3df2.7c56.3c7c.ce42.781e.42d0.215.52d3, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de janeiro de 2020. **EDFM53958FLI** [Assinatura]

AV-3-24.083: CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 101.836 de 24.09.2021, SELO EDXX62306XNV): Procedeu-se a presente averbação, nos termos da Certidão de Habite-se nº 377/2021, expedida pela PMT em 19.07.2021, processo de vistoria nº 19158/2020, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi construído o **APARTAMENTO 003 DO BLOCO 03**, com a área de 45,89m², dividido em: Dois quartos, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço coberta e área de circulação. Foi apresentada RRT nº 0000009439952, expedida pelo CAU/BR em 17.04.2020, assinado pelo responsável técnico Bruno Nogueira Toth, Arquiteto e Urbanista, CAU nº A80689-7. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01-68975-6, Cadastro nº 107502. Emolumentos cobrados conforme Lei Estadual 3.350/99, artigo 44. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente Substituta, mat. 94/8623, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de outubro de 2021. **EDYN67974MKN** [Assinatura]

AV-04-24.083: REMISSÃO: (Protocolo nº 103.040 de 25.11.2021, SELO EDZG04539ANK): Procedeu-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI em 02.02.2022, no Livro de Registro Auxiliar nº 3-B, à fls. 176, sob o nº 840, a Convenção do Condomínio Residencial Arvoredo. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 03 de fevereiro de 2022. **EEAU03603JZF** [Assinatura]

AV-05-24.083: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 115.114 de 15.02.2024, SELO EEQE39626PDQ): Procedeu-se a presente, nos termos do Ofício nº 443651/2023, expedido pela credora Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, em 19.01.2024, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 114.774, foi **CANCELADO**, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de fevereiro de 2024. **EEQE39681BFI** [Assinatura]

AV-06-24.083: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 117.805 de 02.09.2024, SELO EETI67927TJH): Procedeu-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 487040/2024 – CESAV/BU, datado de 05.06.2024, para constar que a referida intimação em face de **SABRINA FIGUEIREDO RABELLO**, inscrita no CPF sob o nº **138.632.357-89**, relativa ao contrato 8.7877.0729730-7, firmado em 29.11.2019, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, tendo sido ela notificada em **14.08.2024**, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício de Teresópolis/RJ, em 14.08.2024, protocolada sob o nº 98622, registrada sob o nº 76176. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de setembro de 2024. **EETI68044PGI** [Assinatura]

AV-07-24.083: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 117.999 de 17.09.2024 - SELO

Continua Fls. 02



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: 24083 / CNM: 089631.2.0024083-93 / Recibo: 61130 / Data da Certidão: 30/03/2026.



CNM: 089631.2.0024083-93

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Fis. 02

Matrícula nº	24.083	Livro	Fls.	Data	06.01.2020
EETI68692DYD): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 487040/2024 – CESAV/BU, expedido pela Credora Caixa Econômica Federal, em 04.09.2024, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 116.894, foi FINALIZADO, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de setembro de 2024. EETI69209NQU <u>[assinatura]</u> AV-08-24.083: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.102 de 23.06.2025, SELO EEVU45112YZS): 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 581114/2025, datado de 15.05.2025, para constar que a referida intimação em face de SABRINA FIGUEIREDO RABELLO, inscrita no CPF sob o nº 138.632.357-89, relativa ao contrato 8.7877.0729730-7, firmado em 29.11.2019, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, <u>tendo sido ela notificada no endereço do imóvel bem como na Estrada Rio Bahia, Km 61, Andradas, nesta cidade em 10.06.2025</u>, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício de Teresópolis/RJ, em 10.06.2025, protocolada sob o nº 99686, registrada sob o nº 77147. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u>, Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de junho de 2025. EEVU45269TDD <u>[assinatura]</u> AV-09-24.083: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.627 de 16.03.2026, SELO EEXH48807MKG): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 22.12.2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-02 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, <u>limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel</u>, no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 98500, no valor de R\$4.058,12, em 26.09.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$189.878,03, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 26.02.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.25.06.263, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 847b19z7qh, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/25540, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de março de 2026. EEXS22582DR <u>[assinatura]</u>					