



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: 14265 / CNM: 089631.2.0014265-59 / Recibo: 59201 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CERTIFICO, a pedido de Aline Bufeli Bianchini Barbosa, referente ao Recibo nº **59201** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **14.265** 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, 03 de dezembro de 2025.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 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.

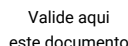


Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEHX 45473 RFK

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/NAGY-J-A773T-NRRHZ-EF3R3>





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

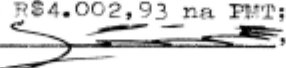
E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

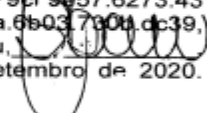
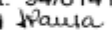
Telefone: (XX)2742-0050

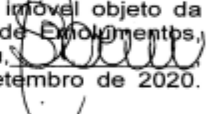
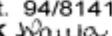
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14265 / CNM: 089631.2.0014265-59 / Recibo: 59201 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CNM: 089631.2.0014265-59

reg. nº 271.718 de 29/12/1971 e MARIA CRISTINA FERNANDES RIBEIRO, brasileira, administradora, solteira, maior, CIO-MF nº 531.999.957-72 e portadora da CI. do IFP reg. nº 5.123.676 de 02/06/76, residentes e domiciliados na estrada Vivenda Três Marias nº 727, Albuquerque, nesta cidade, pelo preço de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), por compra feita a SMIL OCHS, engenheiro civil, CIO-MF nº 003.554.707-30 e CI. do IFP reg. nº 1.200.759 de 04/10/74, assistido de sua mulher - Léa Tavora de Miranda Bastos Ochs, psicanalista, CIO. nº 042.408.127-04 e CIO nº 01425913-9 de 02/01/95 do IFP, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na avenida Lineu de Paula Machado nº 117/101, Rio de Janeiro-RJ; Consta da escritura que o imposto de transmissão foi pago em 30/07/99, pelo - DAM nº 1450/99, no valor de R\$4.002,93 na PMT; DOU FE. Teresópolis, - 26 de novembro de 1999. EU, , Oficial subscrevo. --: 1481

R-03-14.265: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 96.489 de 22.09.2020, SELO EDNQ01853 DLR): Pela escritura lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Teresópolis/RJ, em 21 de setembro de 2020, Livro nº 555, fls. 046/047, ato nº 018, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **JORGE ANDRE CHAVES LOBO MACHADO**, CPF nº 051.511.917-21, brasileiro, policial militar, solteiro, nascido em 10.11.1978, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00202824608 de 12.07.2018 do DETRAN/RJ, filho de Jorge Lobo Machado e Rosely Maciel Chaves, residente e domiciliado à Rua Rachel Rodrigues de Oliveira nº 536, Tijuca, nesta cidade, pelo preço de R\$200.000,00, por compra feita a **JORGE HENRIQUE RAMOS DE MATTOS**, nascido em 15.12.1955, filho de Henrique Reis de Mattos e Therezinha de Jesus Mattos e **MARIA CRISTINA FERNANDES RIBEIRO**, nascida em 02.10.1957, filha de Geraldo Dias Ribeiro e Odila Fernandes Ribeiro, já qualificados nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 1676/2020, no valor de R\$4.154,96 em 17.09.2020, sobre o valor fiscal atribuído de R\$200.000,00 - MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 1166220. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.20.09.24.07.035 e 01777.20.09.24.32.043, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ e nº 796/9657.6273.43 dc.f6f4.3a57.fbfe.1c1e.5bef.0f10 e d916.896a.c1b5.02d8.0c9b.7948.a2ca.6b03.7901.dc39, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de setembro de 2020. **EDNQ01951DZ** 

AV-04-14.265: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 96.511 de 23.09.2020, SELO EDNQ01904 ZGW): Procede-se a presente, nos termos do Memorando nº 381/2020, de 21.09.2020, expedido pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, para constar que o imóvel objeto da matrícula tomou o nº 521, da Estrada da Iconha, bairro Posse. Isento de Emolumentos, conforme Artigo 569 da CNCGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de setembro de 2020. **EDNQ01952YJK** 

R-05-14.265: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 101.763 de 22.09.2021, SELO EDXX62 173REU): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário, nº 1.4444.1536823-8, firmado em 28 de maio de 2021, na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **OSEIAS OLIVEIRA DE ABREU**, brasileiro, nascido em 21.11.1973, filho de Adelino Ferreira de Abreu e Glaucia de Oliveira de Abreu, empresário, portador da carteira de identidade nº 097956643, expedida por DETRAN/RJ, em 16.07.2019, inscrito no CPF sob o nº 032.511.137-55 e seu cônjuge, **FABIANA SANTOS FERREIRA DE ABREU**, brasileira, nascida em 14.03.1972, filha de Francisco Dias Ferreira e Joanice Santos Ferreira, empresária, portadora da CNH nº 00022346367, expedida por DETRAN/RJ em 24.08.2016, inscrita no CPF sob o nº 027.119.027-22, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Augusto dos Anjos, 324, 25 de Agosto, Duque de Caxias, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita **JORGE ANDRE CHAVES LOBO MACHADO**, já qualificado nesta matrícula, pelo preço de

-Continua na 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, Teresópolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 14265 / CNM: 089631.2.0014265-59 / Recibo: 59201 / Data da Certidão: 03/12/2025.



CNM: 089631.2.0014265-59

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita

Substituta do Oficial

-Fls.02-

Matrícula nº **14.265** Livro **2/AW-1** Fls. **234** Data **26.11.1999**

R\$1.800.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 31.05.2021, no valor de R\$21.332,64, pela guia DAM-ITBI nº 1495/2021, sobre o valor fiscal apurado de R\$1.800.000,00. MATRICULA MUNICIPAL Nº 01-16.622-0. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data, nºs 01777.21.09.30.32.724 e 01777.21.09.30.03.726, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº fccb.49d9.0126.5577.c515.22c8.3e64.7787.1b4ef51, 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, 30 de setembro de 2021. **EDXX62860FOT** *[assinatura]*

R-06-14.265: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 101.763 de 22.09.2021, SELO EDXX62173REU): Pelo mesmo contrato citado no R-05 acima, os proprietários **OSEIAS OLIVEIRA DE ABREU** e seu cônjuge, **FABIANA SANTOS FERREIRA DE ABREU**, 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\$990.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Imóvel Usado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFI; 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\$1.800.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$990.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$810.000,00; Valor total da dívida: R\$990.000,00; Valor do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$1.800.000,00; Prazo Total (Meses): 374; Amortização (meses): 374;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.):	7.7208	7.5343
Efetiva % (a.a.):	8.0000	7.8000
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$9.016,71	R\$8.862,85
Prêmios de Seguros:	R\$500,94	R\$500,94
Total:	R\$9.517,65	R\$9.363,79

Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.06.2021; 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\$1.800.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.21.09.30.43.732 e 01777.21.09.30.32.738, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 665f.1b55.508c.be 51.4085.bb76.5a75.5816.892e.f210 e 6504.5abf.de28.644c.2c7f.50e6.060b.43e8.6044.6443, 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, 30 de setembro de 2021. **EDXX62861BHQ** *[assinatura]*

AV-07-14.265: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 101.763 de 22.09.2021, SELO EDXX62173REU): Proceda-se a presente para constar que foi emitida em 28 de maio de 2021 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1536823-8 Série 0521, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-06 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, Mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de setembro de 2021. **EDXX62862UWS** *[assinatura]*

AV-08-14.265: INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 119.444 de 17.01.2025, SELO EEV90491ZBW): Proceda-se a presente averbação para constar que foi decretada a

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NAGY-J-A773T-NRRHZ-EF3R3>



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: 14265 / CNM: 089631.2.0014265-59 / Recibo: 59201 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CNM: 089631.2.0014265-59

INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do Ofício nº 510014746582, extraído do Processo nº 5015681-20.2023.4.02.5110/RJ, tendo como exequente UNIÃO – FAZENDA NACIONAL, e como executado FABIANA SANTOS FERREIRA DE ABREU, expedido pela Justiça Federal, Seção Judiciária do Rio de Janeiro, 2ª Vara Federal de São João de Meriti, em 15 de dezembro de 2024, assinado pelo M.M. Juiz Federal Dr. Dario Ribeiro Machado Junior. Os emolumentos serão cobrados conforme a Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, §2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de janeiro de 2025. **EEVI90603KGE** Jaime

AV-09-14.265: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.460 de 15.04.2025, SELO EEVI87798WYC): 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 da CESAV/BU, Ofício nº 300034/2022, datado de 10.08.2022, para constar que a referida intimação em face de **OSEIAS OLIVEIRA DE ABREU**, inscrito no CPF sob o nº **032.511.137-55** e seu cônjuge, **FABIANA SANTOS FERREIRA DE ABREU**, inscrita no CPF sob o nº **027.119.027-22**, relativa ao contrato nº 1.4444.1536823-8, firmado em 28.05.2021, citado no R-06, foi expedida por esta serventia, não tendo sido eles localizados para serem notificados no endereço do imóvel, em virtude de o número indicado não ter sido encontrado, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 18.12.2024, protocoladas sob os nºs 98915 e 98816, registradas sob os nºs 76444 e 76445, bem como também não foram localizados na Rua Augusto dos Anjos, 324, 25 de Agosto, Duque de Caxias/RJ, em virtude de encontrarem-se em local ignorado, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 3º Ofício de Duque de Caxias/RJ, em 07.12.2022, registrada sob o nº 006835. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de abril de 2025. **EEVI88076QJQ** Jaime

AV-10-14.265: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 123.266 de 24.11.2025, SELO EEWY56610HXO): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimentos, datados de 04.09.2025 e 04.11.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-06 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 97308/2025, no valor de R\$38.041,19, em 26.06.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$1.889.031,59, conforme Certidão de Quitação nº 2596/2025, expedida pela PMT, em 11.07.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.12.01.17.721, 01777.25.12.01.40.730, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº gi9n7vpwq7, wehjkjd2sn, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de dezembro de 2025. **EEXH45359PFW** Jaime