



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

TERESÓPOLIS - RJ

MATRÍCULA: N° 32948**FICHA N° 01**

Imóvel constituído pelo Lote 106 da Quadra 14, do Loteamento Jardim Suspiro, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: 17m de frente para a Rua B; 107m em divisa com o lote 105; 117m em divisa com o lote 107 e 16m de fundos em divisa com a reserva florestal, com a área de 1.792m². **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 80, Livros 3-AA e 8-E, respectivamente, deste cartório. Teresópolis, 27/04/2023.

AV-1-32948: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO N° 176826 - A presente matrícula é aberta de acordo com o requerimento do proprietário. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo D. A. Escrivente*, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 27/04/2023. **EEKS 77942 DAI**

PROTOCOLO N° 177.326

R-2-32948: **COMPRA E VENDA** - PROTOCOLO N° 177326 - Nos termos da Escritura de Compra e Venda de 12 de abril de 2022, lavrada em Notas do 24º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, Livro 8071, fls.189, ato 081, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **MAF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**, com sede na Rua Mapendi nº 591, sala 113, Taquara, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ nº 30.846.833/0001-39, por compra feita a IMOBILIARIA SUSPIRO LTDA, qualificada acima, pelo preço certo e ajustado de R\$20.000,00 (vinte mil reais), tendo pago o imposto de transmissão pelo DAM/ITBI nº 944/2023, no valor de R\$2.988,73 em 19/05/2023. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1-2713345 e CADASTRO IMOBILIARIO: 110677. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 01776.23.05.24.21.949 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: 88f6.d035.0a0e.254d.71a6.38a6.d9c5.c70d.1629.731a, Prov. 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo D. A. Escrivente*, mat. 94/10192 lavrei o presente ato. Teresópolis, 05/06/2023. **EEME 98570 DDB** *Diana Rita*
PROTOCOLO N° 182.515

AV-3-32948: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO N° 182698- Procede-se a presente nos termos a Ceridão Comprobatória nº 8727/2024 expedido pela P.M.T em 21/05/2024 para constar que o imóvel objeto da matrícula está atualmente localizado no nº 190, da Ala do Lago, bairro Albiuquerque. Emolumentos: Isento. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo D. A. Escrivente*, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08/07/2024. **EESU 61052 WIM**

R-4-32948: **COMPRA E VENDA** - PROTOCOLO N° 182515 - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda assinado em 29 de maio de 2024, Caixa Econômica Federal-CEF, contrato nº 1.4444.2305264-3, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **LUIS CARLOS CASEMIRO QUEIROZ**, brasileiro, nascido em 13/01/1996, trabalhador de construção civil, portador da C.I nº 292211661, expedida pelo DETRAN/RJ em 27/07/2022, CPF nº 197.227.727-83, solteiro, não mantendo união estável, residente e domiciliado na Rua Maestro Djalma do Carmo, nº 544, Cabuis, Nilópolis/RJ, por compra feita a MAF ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA, qualificada acima, pelo preço de R\$550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$423.076,92; Recursos próprios: R\$126.923,08, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº1364/2024, em 25/06/2024, no valor de R\$11.249,66. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2713345 e CADASTRO

IMOBILIÁRIO: 110677. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 01776.4.06.25.32.605 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: a6fl.859e.92cf33c1.63a1.5272.28b3.96e6.f0d8:a025 Provimento 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fê. Eu, *Euclides Dias*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08/07/2024. EESU 61053 KYB *Clair*

R-5-32948: **CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**: PROTOCOLO Nº 182515 - DEVEDOR FIDUCIANTE: LUIS CARLOS CASEMIRO QUEIROZ, qualificado acima; CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF - Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, 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 ao devedor fiduciante, no valor de R\$423,076,92; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Amortização (meses): 240; Taxa de Juros % (a.a): Nominal: Taxa de Juros Balcão: 11.1610; Taxa de Juros Reduzida: 10.7085; Efetiva: Taxa de Juros Balcão: 11.7500; Taxa de Juros Reduzida: 11.2500; Taxa de Juros % (a.m.): Nominal e Efetiva: Taxa de Juros Balcão: 0.9301; Taxa de Juros Reduzida: 0.8924; Encargo Mensal Inicial (Parcela): Prestação (a+j): Taxa de Juros Balcão: R\$5.697,78; Taxa de Juros Reduzida: R\$5.538,25; Prêmios de Seguros MIP e DFI: Taxa de Juros Balcão: R\$39,30; Taxa de Juros Reduzida: R\$39,30; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Taxa de Juros Balcão: R\$0,00; Taxa de Juros Reduzida: R\$0,00; Total: Taxa de Juros Balcão: R\$5.737,08; Taxa de Juros Reduzida: R\$5.577,55; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/07/2024; Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia Fiduciária R\$550.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fê. Eu, *Euclides Dias*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 08/07/2024. EESU 61054 ZGX *Clair*

AV-6-32948: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 182516- Cédula de Crédito Imobiliário - CCI: Procedo-se a presente para constar que a Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2305264-3 Série: 0524, em 29 de maio de 2024 representativa dos direitos creditórios decorrentes da Propriedade Fiduciária objeto do registro acima, sendo o Devedor Fiduciante: LUIS CARLOS CASEMIRO QUEIROZ, qualificado acima; regendo-se a cédula pelas demais cláusulas e condições constantes do Contrato Particular que deu origem ao registro acima. Emolumentos: Isento conforme parágrafo 6º do artigo 18 da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fê. Eu, *Euclides Dias*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08/07/2024. EESU 61055 YCQ *Clair*

AV-7-32948: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 184859 - Procedo-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 549496/2024 da Caixa Econômica Federal - Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 09/12/2024, acompanhado de documentos comprobatórios, **para constar que a referida intimação**, em face de LUIS CARLOS CASEMIRO QUEIROZ, CPF nº. 197.227.727-83, relativa ao contrato nº 1.4444.2305264-3, firmado em 29/05/2024, citado nos R-4 e R-5, **foi expedida por esta serventia**, com os resultados seguintes: A) Encontra-se em local ignorado ou incerto (Endereço: Rua Maestro Djalma do Carmo, nº 544, bairro Cabuis, Nilópolis/RJ); B) o número indicado não foi localizado (Endereço: Estrada do Lago, nº 190, quadra 14, lote 106, bairro Albuquerque, nesta cidade). O referido é verdade e dou fê. Eu, *Euclides Dias*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14/02/2025. EEVZ 92266 ICW *Clair*

AV-8-32948: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 186223 - Procedo-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 549496/2024 da Caixa Econômica Federal - Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 26/03/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, **para constar que a referida intimação**, em face de LUIS CARLOS CASEMIRO QUEIROZ, CPF nº. 197.227.727-83, relativa ao contrato nº 1.4444.2305264-3, firmado em 29/05/2024, citado nos R-4 e R-5, **foi expedida por esta serventia**, com os resultados seguintes: Encontra-se em



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

TERESÓPOLIS - RJ

MATRÍCULA: N° 32948**FICHA N° 02**

local ignorado ou incerto (Endereço: Estrada do Lago, nº 190, quadra 14, lote 106, bairro Albuquerque, nesta cidade). O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo Gama Borges*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 28/05/2025. **EEWG 68459 QDB**

AV-9-32948: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 187057 - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 549496/2024 da Credora CAIXA DE ECONÔMICA - CEF, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 26/05/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a intimação por meio de edital eletrônico, em face de LUIS CARLOS CASEMIRO QUEIROZ, CPF nº. 197.227.727-83, relativa ao contrato nº 1.4444.2305264-3, firmado em 29/05/2025, citado nos R-4 e R-5, foi publicado nos dias 01/07/2025, 02/07/2025 e 03/07/2025 no Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, publicação nº 1643/2025, 1644/2025 e 1645/2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo Gama Borges*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 28/07/2025. **EEEXI 32332 ZHP**

PROTOCOLO N° 189:599

AV-10-32948: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 189998 - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-5 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame; b) o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos direitos creditórios, objeto da AV-6. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo Gama Borges*, Escrevente, mat. 94/24.084, conferi o presente ato. Teresópolis, 06/02/2026. **EFAV 92281 EXW**

AV-11-32948: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 189599 - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 22 de dezembro de 2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-5, 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 99528/2025, no valor de R\$ 11.443,13, em 02/12/2025. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 2713345. CADASTRO IMOBILIÁRIO: 110677 e CEP: 25977-000. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Gustavo Gama Borges*, Escrevente, mat. 94/24.114, lavrei e Eu, *Gustavo Gama Borges*, Escrevente, mat. 94/24.114, conferi o presente ato. Teresópolis, 06/02/2026. **EFAV 92282 SPN**

CERTIDÃO

Certifico, a pedido de **EPROTOCOLO**, referente ao recibo nº 26/000446, que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 32948**, 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, Gustavo Gama Borges, Escrevente, matr. 94/23.371, conferi e digitei.

Teresópolis, 11 de Fevereiro de 2026

Assinada digitalmente pelo Escrevente Gustavo Gama Borges, matr. 94/23.371

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFBL 22217 EKY



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	6,20
Funperj:	6,20
Funarpen:	7,44
ISS:	2,53
Total:	177,01