



Telephone: (XX)2742-0050

Livro: 2 / Matrícula: 25121 / CNM: 089631.2.0025121-83 / Recibo: 63688 / Data da Certidão: 04/08/2026.

**CERTIFICO**, a pedido de Juliana Gomes Franze, referente ao Recibo nº **63688** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **25.121** 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, matrícula 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 04 de agosto de 2026. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-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 | Feti: R\$ 24,81 | Fundperi: R\$ 10,54 | Funperi: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgaleri: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpqueri: 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

EEYC 56100 WOU

Consulte a validade do selo em:

[www3.tjri.ius.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/](http://www3.tjri.ius.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/)



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: 25121 / CNM: 089631.2.0025121-83 / Recibo: 63688 / Data da Certidão: 04/08/2026.



CNM: 089631.2.0025121-83

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Flita

Substituta do Oficial

| Matrícula nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 25.121 | Livro | Fls. | Data |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------|------|
| <b>31.08.2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |       |      |      |
| <p>Imóvel constituído pela Fração Ideal de 0,003630 que corresponderá ao <b>APARTAMENTO nº 303 do Bloco 14</b>, com direito ao uso de no máximo uma vaga de estacionamento que integra a área comum do condomínio e será utilizada por ordem de chegada, do "Residencial Solar Pimenteiras", localizado à Estrada das Pimenteiras nº 500, Pimenteiras, nesta cidade, do terreno constituído pela Área Remanescente, oriunda da área resultante do remembramento do imóvel situado na Estrada das Pimenteiras nº 2062, no bairro Pimenteiras, nesta cidade, com a área desmembrada da área remanescente do lote 24 da quadra IV, situada na Estrada das Pimenteiras, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: 28,96m de frente para a Estrada das Pimenteiras; nos fundos em 07 segmentos, o 1º de 109,63m, o 2º de 30,00m, o 3º de 48,60m, o 4º de 28,00m, o 5º de 29,00m, o 6º de 69,00m, estes em divisa com a Área Remanescente do lote 24 e o 7º de 130,00m em divisa com terrenos da família Claussem ou sucessores; 209,19m do lado direito em divisa com a Área Desmembrada 1; do lado esquerdo em 03 segmentos, o 1º de 3,70m, o 2º 177,65m, estes em divisa com o Lote 20 e o 3º de 333,25m em divisa com os lotes 18, 19 e 20, ficando com a área de 28.168,00m². OBS: Esta área é cortada por um córrego. <b>PROPRIETÁRIA: GÊNESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, inscrita no CNPJ sob o nº 12.164.139/0001-50, com sede à Rua Amapá nº 150, Araras, nesta cidade. <b>INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-60.448-9. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.971, deste RGI. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: AV-04 da matrícula acima citada, em 11.02.2021, deste RGI. O referido é verdade e dou fé.</b> Teresópolis, 31 de agosto de 2021. <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p><b>R-01-25.121: COMPRA E VENDA:</b> (Protocolo nº 101.250 de 24.08.2021, SELO EDXA43073 ZNJ): Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, com Recursos SBPE nº 1.7877.0109541-0, firmado em 07 de julho de 2021 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por <b>MATHEUS SILVA DE OLIVEIRA</b>, brasileiro, nascido em 12.02.1998, administrador, solteiro, portador da carteira nacional de habilitação nº 06718923260, expedida pelo DETRAN/RJ em 16.10.2017, inscrito no CPF sob o nº 113.924.037-40, residente e domiciliado à Rua Aimores nº 51, Casa, Meudon, nesta cidade, por compra feita a <b>GÊNESIS INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, já qualificada acima, pelo preço de R\$180.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 06.08.2021, no valor de R\$260,34, pelo DAM-ITBI nº 2285/2021, sobre o valor fiscal apurado de R\$15.540,94, conforme Certidão de Quitação nº 813/2021, expedida pela PMT, em 10.08.2021. <b>INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-60.448-9.</b> Consultas BIB e CNIB feitas nesta data 01777.21.08.31/32789, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 3848.31da.37e0.ae3 d.a83d.9c4a.7ec5.b309.d817.f3bc, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, Mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 31 de agosto de 2021. <b>EDXA43475YBN</b> <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p><b>R-02-25.121: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> (Protocolo nº 101.250 de 24.08.2021, SELO EDXA43 073ZNJ): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, o proprietário <b>MATHEUS SILVA DE OLIVEIRA</b>, já qualificado, ALIENOU o imóvel desta matrícula à <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF</b>, 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\$162.000,00. Valor de Aquisição da Unidade Habitacional: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato é R\$180.000,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo. Valor dos recursos próprios: R\$18.000,00; Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$162.000,00; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$15.540,94; Origem de Recursos: SBPE; Norma Regulamentadora: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; Valor Total da</p> |        |       |      |      |



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: 25121 / CNM: 089631.2.0025121-83 / Recibo: 63688 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CNM: 089631.2.0025121-83

Despesas Acessórias): R\$162.000,00; Valor da Garantia Fiduciária para fins de venda em público leilão: R\$180.000,00; Sistema de Amortização: SAC/TR – Sistema de Amortização Constante; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Prazos: de construção: 08 de abril de 2024; de amortização: 420;

| Taxa de Juros % (a.a):     | Taxa de Juros Balcão | Taxa de Juros Reduzida |
|----------------------------|----------------------|------------------------|
| Nominal:                   | 7.7208               | 7.3474                 |
| Efetiva:                   | 8.0000               | 7.5999                 |
| Encargo Mensal Inicial     | Taxa de Juros Balcão | Taxa de Juros Reduzida |
| Prestação (a+j):           | R\$1.428,02          | R\$1.377,61            |
| Prêmios de Seguros:        | R\$26,93             | R\$26,93               |
| Taxa de Administração -TA: | R\$25,00             | R\$25,00               |
| Total:                     | R\$1.479,95          | R\$1.429,54            |

Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06.08.2021. Recálculo dos encargos: De acordo com o item 8. 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 de R\$180.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.21.08.31.25.887, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e nº 1e76.9c99.ac68.b2e4.8274.46d9.419c.d34c.c30e.2b32, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Sabrina Pires de Abreu, Escrevente, Mat. 94/8141 lavrei o presente ato. Teresópolis, 31 de agosto de 2021. **EDXA43476TQW** Martha Letícia Santos de Almeida.

**AV-03-25.121: AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 118.246 de 04.10.2024, SELO EETI69725JJW) Procede-se a presente, nos termos da Certidão de Inscrição e Habite-se nº 1134/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 01.10.2024, processo nº 4493/2024, para constar que no imóvel objeto da matrícula foi construído o **Apartamento 303 do Bloco 14**, com a área de 50,52m², dividido em: 02 quartos; circulação; sala; banheiro; cozinha; área de serviço; varanda com 2,88m². Foi apresentada a ART/CREA nº 2020230120971, expedida pelo CREA/RJ, registrada em 30.05.2023, assinada pelo responsável técnico Rodrigo Fonseca da Costa, Engenheiro Civil, Reg. nº 2001109575. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01-74777-8, Cadastro nº 114604. Emolumentos: Lei nº 6.515/73, Artigo 237-A, parágrafo 1º. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Paula* Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de outubro de 2024. **EEUE90286PWI** *Paula*

**AV-04-25.121: REMISSÃO:** (Protocolo nº 119.032 de 09.12.2024, SELO EEUE92292TJA) Procede-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI, nesta data, a convenção do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SOLAR PIMENTEIRAS, no Livro de Registro Auxiliar nº 3-B, Fls. 350, sob o nº 1.014. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de março de 2025. **EEVI93099CXW** *Paula*

**AV-05-25.121: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA:** (Protocolo nº 124.813 de 31.03.2026 - SELO EEXS22898PMJ): Procede-se à presente averbação, 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 GIGAD/RJ, Ofício nº 606019/2025, datado de 27.08.2025, para constar que a referida intimação em face de **MATHEUS SILVA DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o nº **113.924.037-40**, relativa ao Contrato nº 1.7877.0109541-0, firmado em 07.07.2021, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, tendo sido ele notificado, em 15.12.2025, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 15.12.2025, protocolada sob o nº 100262, registrada sob o nº 77688. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, mat. 94/22014, o conferi. Teresópolis, 20 de abril de 2026. **EEXS23803OLU** *Paula*

**AV-06-25.121: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 126.148 de 22.07.2026, SELO EEEYC55430RBU): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 27.05.2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA 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 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

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: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br  
Telefone: (XX)2742-0050

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25121 / CNM: 089631.2.0025121-83 / Recibo: 63688 / Data da Certidão: 04/08/2026.

**3º** CARTÓRIO  
**TERESÓPOLIS**  
Tabelionato e Registro de Imóveis

**CNM: 089631.2.0025121-83**

**Jaime Eduardo Simão**  
Tabelião e Oficial do Registro

**Marcela de Paiva Fita**  
Substituta do Oficial

**FLS. 02**

| Matrícula nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 25.121 | Livro | Fls. | Data | 31.08.2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------|------|------------|
| 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pela guia de ITBI nº 101207, no valor de R\$4.111,17, sobre o valor fiscal apurado de R\$191.853,44, conforme Certidão de Quitação do ITBI expedida pela PMT, em 26.05.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.07.24.11.201, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº vhergjs18x, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/26540, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 24 de julho de 2026.<br>EEYC55581ATP |        |       |      |      |            |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4VF48-Z6CGJ-A6LGW-UNTUL>