



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - COMARCA DE TERESÓPOLIS

1.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: Maria da Conceição Rodrigues Jannotti Substituto: Maria José Cabral Sá de Ferrone

MATRÍCULA Nº 2.504

Lº 2-H

FLS. 209

Imóvel constituído da fração de 1.176/159.500 avos de uma área de terras designada por lote de nº 3, da quadra 2, Gleba 5, Granja Comary, em Teresópolis, neste Estado, que assim se descreve e caracteriza: terreno medindo de frente 21,70m pela Avenida F; pela lateral direita mede 74,30m onde limita com o lote 2; pela lateral esquerda mede 81,00m onde limita com o lote 4 e nos fundos mede 10,00m onde limita com os terrenos dos herdeiros do Dr. Carlos Guinle, com a área total de 1.176,00m², sendo os confrontantes da direita e esquerda de sua propriedade. PROPRIETÁRIO: OSWALDO SARNO, brasileiro, solteiro, maior, bancário, portador da CI expedida pelo IFF reg. nº 724.258, inscrito no CPF sob o nº 011.104.977-68, domiciliado e residente na cidade do Rio de Janeiro, a rua Barata Ribeiro, nº 411, apto. 1002. REGISTRO ANTERIOR: 23.405, fls. 120, livro 3-AX, deste cartório. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 3/5/77.

Oswaldo Sarno
R-1- 2.504: HIPOTECA - Nos termos da escritura de hipoteca de 25 de abril de 1.977, lavrada em Notas do 23º tabelião do Rio de Janeiro, Lº 2667, fls. 19, o imóvel constante da presente matrícula foi oferecido e dado em garantia hipotecária pelo outorgante proprietário OSWALDO SARNO, acima qualificado, a outorgada credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, Empresa pública, com sede na Capital da Republica, e filial na cidade do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas nº 14, inscrita no CGC sob o nº 00.360.305/0198, sendo o valor do crédito Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros), e a taxa de juros estipulados correspondentes a 10% ao ano, e o resgate subdividido em 168 prestações mensais e consecutivas, iniciando-se o seu pagamento 30 dias após o termino da construção ou a entrega da ultima parcela do financiamento, a contar do dia 1 de setembro de 1.977. O reajustamento das prestações será realizado 60 dias após a decretação de cada novo salário habitacional de acordo com a variação desse novo salário habitacional, em relação ao anterior e obedecendo as formulas constantes do anexo I da RD nº 75/69 do BNH. Avaliação para efeito do artigo 818 do Código Civil: Cr\$ 636.526,00 (seiscentos e trinta e seis mil, quinhentos e vinte e seis cruzeiros). Teresópolis, 3/5/77.

Oswaldo Sarno
AV-2-2.504: Procede-se a esta averbação nos termos da certidão nº 348/78 expedida pela PMT., para constar que no terreno constante da presente matrícula foi construído um prédio dito prédio com: tres quartos, sala, living, garagem, lavabo, varanda, WC, vestiário, 2 (dois) banheiros, cozinha, quarto de empregada, área de serviço, S copa, hall, o que dou fé. O Referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 01/03/83.

Oswaldo Sarno
AV-3-2.504: Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício de 23 de fevereiro de 1.983 expedido pela Caixa Economica Federal, para que o Rl digo R-1, fique cancelado e considerado inexistente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seu débito. O referi-

referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 01/03/83.

Elizabeth Bienenstein Farias

R-4-2.504: COMPRA E VENDA - Nos termos da escritura de compra e venda de 22 de março de 1.983, lavrada em Notas do 3º Distrito de Teresópolis, Lº 65, fls. 158, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por RUY FRANCISCO DE FARIAS, brasileiro, engenheiro, CI nº 3.687.764 exp. em 20.4.77 pelo IPP, CPF nº 048.382.467-49, cedido pelo regime de comunhão de bens com Elizabeth Bienenstein Farias, residente na Praia João Cacteno nº 75/1001, Niterói, neste Estado, por compra feita a OSWALDO SARNO, qualificado na matrícula, pelo preço de Cr\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil cruzeiros) não havendo condições. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 24/3/83.-

Osvaldo Sarno

AV-5-2.504: Procede-se a esta averbação nos termos da certidão nº 682/83 expedida pela PMT., para constar que no prédio constante da AV-2, foi feito um acréscimo de 53.12ms2., de Sauna, sanitário e vestiário, e varanda. Churrasqueira, Sala, sanitário, copa e varanda, e Piscina- 21.00ms2., situado a AV. Resedá nº560. B. Carlos Guinle. Foi apresentado a Certidão Negativa de Débito-CND do IAPAS proctocolo nº025/84. O referido é verdade e dou fé: Teresópolis, 27 de Janeiro de 1984.

Osvaldo Sarno

PROTOCOLO Nº 174.800

AV-6-2504: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 175323 - Procede-se a presente, nos termos do requerido, para constar que o número do CPF do proprietária Elizabeth Bienenstein de Farias é 708.924.077-00, conforme documento apresentado. O referido é verdade e dou fé. Eu, Edvaldo Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06/12/2022. EEIK 80565 SZQ

Edvaldo

R-7-2504: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO Nº 174800 - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda assinado em 05 de agosto de 2022, Caixa Econômica Federal-CEF, contrato nº 1.4444.1899202-1, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por THIAGO DE MEDEIROS SANTOS, brasileiro, nascido em 30/09/1983, proprietário de estabelecimento comercial, portador da C.I nº 202458162, expedida pelo DETRAN/RJ em 07/06/2022, CPF nº 100.155.527-99, solteiro, não convivente em união estável residente e domiciliado na Rua Doutor Laureano, 539, Fd, Santa Eugenia, Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a RUY FRANCISCO DE FARIAS, CPF nº 048.382.467-49, nascido em 28/06/1943, aposentado e pensionista, qualificado acima, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, ELIZABETH BIENENSTEIN DE FARIAS, brasileira, nascida em 28/06/1945, do lar, portadora da C.I nº 290714922, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 13/09/2011, CPF nº 708.924.077-00, residentes e domiciliados na Rua Resedá 560, Condomínio da Gleba V Comary, nesta cidade, pelo preço de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$800.000,00; Recursos próprios: R\$200.000,00, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº 2697/2022, em 21/10/2022, no valor de R\$10.461,36. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1199641 e CADASTRO IMOBILIÁRIO: 2049. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 01776.22.12.05.14.388/01776.22.12.05.33.390/01776.22.12.05.36.397/01776.22.12.05.30.406 Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: 2414.2339.17a8.3701.18b5.3e05.d07e.63ac.3ae7.5284/ef6c.a9fa.0343.8afc.c215.8dc1.4009.57c3.3dd5 Provimento 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Edvaldo Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06/12/2022. EEIK 80566 XOZ

Edvaldo

R-8-2504: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: PROTOCOLO Nº 174800 -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 94eb04e6-bcbe-4fb2-88e3-42ef3218186d

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CAES

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE BUSSINGER REZENDE DE CASTRO - 14/08/2025 16:27



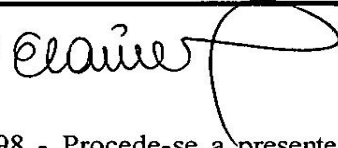
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

TERESÓPOLIS - RJ

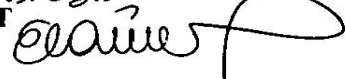
MATRÍCULA: Nº 2504	FICHA Nº 002
<p>DEVEDOR FIDUCIANTE: THIAGO DE MEDEIROS SANTOS, qualificado acima; CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, 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 ao devedor fiduciante, no valor de R\$800.000,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (meses): 240; Amortização (meses): 240; Taxa de Juros % (a.a.) Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 8.6395; Taxa de Juros Reduzida Nominal: 8.5101; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 8.9900; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: 8.5000; Taxa de Juros % (a.m.): Nominal/Efetiva: Taxa de Juros Balcão Nominal: 0.7176; Taxa de Juros Reduzida: 0.7069; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 0.7200; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: 0.7092; Encargo Mensal Inicial (Parcela): Prestação (a+j): Taxa de Juros Balcão: R\$9.092,99; Taxa de Juros Reduzida: R\$9.006,73; Prêmios de Seguros MIP e DFI: Taxa de Juros Balcão: R\$267,89; Taxa de Juros Reduzida: R\$267,89; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Taxa de Juros Balcão: R\$25,00; Taxa de Juros Reduzida: R\$25,00; Total: Taxa de Juros Balcão: R\$9.385,88; Taxa de Juros Reduzida: R\$9.299,62; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/09/2022; 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\$1.113.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Cláudio J. S.</i> Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06/12/2022. EEIK 80567 VLR <i>Cláudio</i></p> <p>AV-9-2504: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 174801- Cédula de Crédito Imobiliário - CCI: Procedem-se a presente para constar que a Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1899202-1 Série: 0822, em 05/08/2022, representativa dos direitos creditórios decorrentes da Propriedade Fiduciária objeto do registro acima, sendo o Devedor Fiduciante: THIAGO DE MEDEIROS SANTOS, 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 fé. Eu, <i>Cláudio J. S.</i> Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06/12/2022. EEIK 80568 CZN <i>Cláudio</i></p> <p>AV-10-2504: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 186121 - Procedem-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 577696/2025 da Caixa Econômica Federal - 1, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 27/03/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida intimação, em face de THIAGO DE MEDEIROS SANTOS, CPF nº 100.155.527-99, relativa ao contrato nº 1.4444.1899202-1, firmado em 05/08/2022, citado nos R-8 e R-9, foi expedida por esta serventia, com o resultado seguinte: Foi notificado em 09/04/2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Cláudio J. S.</i> Escrevente, mat. 94/24.114, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12/05/2025: EEWG 67520 FCQ <i>Cláudio</i></p> <p>PROTOCOLO Nº 187.486</p> <p>AV-11-2504: AVERBAÇÃO- PROTOCOLO Nº 187599 - Procedem-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-8 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-9. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Cláudio J. S.</i> Escrevente, mat. 94/10192, lavrei</p>	

VIDE VERSO

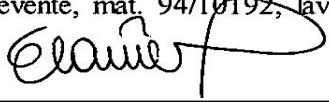
o presente ato. Teresópolis, 12/08/2025. EEXI 33224 SOB



AV-12-2504: **AVERBAÇÃO**- PROTOCOLO N° 187598 - Procede-se a presente, nos termos do requerido, para constar que a Convenção do Condomínio do "ASBAC" está registrada neste RGI, no Livro Auxiliar 3, fls. 342, sob o n° 98. O referido é verdade e dou fé. Eu, *60846* Escrevente, mat. 94/10192 lavrei o presente ato. Teresópolis, 12/08/2025. EEXI 33225 TRT



AV-13-2504: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO N° 187486 - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 24 de julho de 2025, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-8, 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 - CEF, 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 n° 97717/2025, no valor de R\$23.482,90, em 21/07/2025. Inscrição Municipal: 1199641 e CADASTRO IMOBILIÁRIO: 20469. O referido é verdade e dou fé. Eu, *60846*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 12/08/2025. EEXI 33226 WKH



CERTIDÃO

Certifico, a pedido de **EPROTOCOLO**, referente ao recibo n° **25/003708**, que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matricula n° 2504**, 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, 14 de Agosto de 2025

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

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEXI 33596 MWC



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