



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: 17780 / Recibo: 60773 / Data da Certidão: 09/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de Helio Moretzsohn Carvalho Junior, referente ao Recibo nº **60773** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **17.780** 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, 09 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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,01.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXH 48450 WGV

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/P3NKK8-RSA7Q-UZBBP-BLJ3L>



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: 17780 / Recibo: 60773 / Data da Certidão: 09/03/2026.

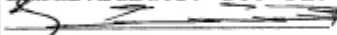


CNM: 089631.2.0017780-87

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

3º Serviço de Registro de Imóveis de Teresópolis - Estado do Rio de Janeiro

Oficial do Registro
JAIME EDUARDO SIMÃO

Substituto do Oficial
LUIZ CARLOS SIQUEIRA CHAVES

MATRÍCULA Nº	L.	FL.	DATA
17.780			09.01.2006
<p>IMÓVEL: Prédio residencial e respectivo terreno, situado à estrada Dinamarca, antiga estrada "BB", no bairro Albuquerque, nesta cidade, sendo o prédio dividido em sala, living, 3 quartos, 2 banheiros, cozinha, hall de entrada, lavanderia, adega, lavabo, quarto de caseiro, quarto e banheiro p/ hóspede, quarto e w.c. de empregada, e o terreno é constituído da Área Remanescente do desmembramento do terreno constituído do remembramento dos lotes nºs 636, 637, 638, 639 e 640 do loteamento Fazenda Albuquerque, situados à estrada acima citada, que assim se descreve e caracteriza: 76,00m de frente, em retas e curvas, para a estrada Dinamarca, antiga estrada B.B.; nos fundos, em dois segmentos de linhas quebradas: O 1º de 51,50m em divisa com os lotes 599 e 600, e o 2º de 41,60m em divisa com os lotes 631 e 632; 35,40m do lado direito em divisa com a Área Desmembrada B, e 43,90m do lado esquerdo em divisa com o lote 641, ficando com a área de 4.065,00m².</p> <p>PROPRIETÁRIO: RONALDO HORACIO CUMPLIDO, brasileiro, engenheiro, CI 83 60711 da SSP-SP, CPF 006.848.307-44, casado pelo regime da comunhão de bens com Ingeborg Marion Cumplido, residente na cidade do Rio de Janeiro-RJ, à rua Redentor, n° 63, apt° 101. TÍTULOS AQUISITIVOS: N° 5.900, fl. 79, do Livro n° 3-L, de 10.02.1968, e R-03 das matrículas nºs 1368, fl. 104, e 1370, fl. 105, ambas do Livro n° 2/4, de 17.12.1976, e, R-03 e R-01 das matrículas nºs 4.894, fl. 105, e 4.896, fl. 106, respectivamente, ambas do Livro n° 2/P-2, de 26.03.1980, todos deste Registro de Imóveis. CONDIÇÕES: Consta dos títulos aquisitivos dos lotes nº 636 e 640, que os mesmos não poderão ser fracionados ou subdivididos. DOU FÉ. Teresópolis, 22 de junho de 2005. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXX</p> <p>AV-01: CONSIGNAÇÃO: Procedeu-se à presente averbação de ofício, para constar que a presente matrícula foi aberta, em virtude do desmembramento operado pela Certidão de Teor N° 081/05, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis em 07 de outubro de 2005, devidamente averbada e arquivada na matrícula n° 17.510, fl. 255, do Livro n° 2/AAF-2, que foi encerrada. DOU FÉ. Teresópolis, 09 de janeiro de 2006. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXX</p> <p>AV-02: NUMERAÇÃO: (Protocolo n° 59.893 de 15.05.2008). Procedeu-se à presente averbação a requerimento de Ingeborg Marion Cumplido, e nos termos do Memorando N° 290/08, expedido pela Prefeitura Municipal de Teresópolis em 25 de abril de 2008, da qual fica cópia autenticada arquivada em cartório, para constar que o imóvel desta matrícula tomou o n° 161 (Área Remanescente) da estrada Dinamarca - cód. 22; bairro Albuquerque - cód. 43, nesta cidade, e está inscrito na municipalidade sob o n° 17.462.2P. DOU FÉ. Teresópolis, 16 de junho de 2008. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. (R) 1 ato. RLM74891 KHR</p> <p>R-03: COMPRA E VENDA: (Protocolo n° 69.164 de 02.05.2012): Pela escritura lavrada neste Cartório em 26 de abril de 2012, Livro n° 355, fl. 156, ato n° 980, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por ALTAMIR</p>			

390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P3NK8-RSA7Q-UZBBP-BLJ3L>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



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: 17780 / Recibo: 60773 / Data da Certidão: 09/03/2026.



CNM: 089631.2.0017780-87

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	17.780	Livro	Fls.	Data	09.01.2006
<p>C6 S.A., com sede na Avenida Nove de Julho nº 3.186 - Jardim Paulista, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 31.872.495/0001-72, em garantia do pagamento da dívida do crédito concedido por este aqueles no valor de R\$450.000,00. Condições do Crédito – Valor do crédito: R\$470.309,58; Valor líquido do crédito (valor desembolsado para o cliente): R\$450.000,00; Tarifa de avaliação do imóvel: R\$1.948,00; Taxa de juros efetiva: R\$12,0100% ao ano (base 360 dias corridos) 0,9496% ao mês (base 30 dias corridos); Periodicidade de capitalização e incidência dos juros remuneratórios: conforme Clausula 3 da CCB; Data de vencimento final e prazo: Prazo: 240 meses (nº parcelas), data de vencimento final: 18.07.2042; Custo efetivo total (CET): 13,06% ao ano; Valor total devido do empréstimo: R\$470.309,58 100%; Valor a ser liberado ao cliente: R\$450.000,00 95,68% (b/a); Despesas vinculadas à concessão do crédito: R\$20.309,58 4,32% (c/a); Tarifa de avaliação do imóvel: R\$1.948,00 0,41% (c1/a); Tributos: IOF R\$16.031,22 3,41% (c2/a); Pagamento – Valor estimado das parcelas (nesta data): Valor da parcela de amortização do principal: R\$536,56; Valor da parcela de pagamento dos juros remuneratórios: R\$4.551,43; Valor total das parcelas: R\$5.087,99. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a garantidora possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$2.245.500,00, tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.09.14.26.006, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº dc95.51599ff7.2717.cb4d.6eb5.5922.ffb0.5d25.4ed1, nos termos do Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14 de setembro de 2022. EEGC41021PBL <i>[assinatura]</i></p> <p>AV-06-17.780: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 111.659 de 18.04.2023, SELO EELK03894ZCV): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da quitação da dívida, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-05 acima, tudo de acordo com o Termo de Liberação de Alienação Fiduciária sobre Imóvel firmado pelo credor Banco C6 S.A., em 30.03.2023. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26 de abril de 2023. EEML37727QND <i>[assinatura]</i></p> <p>R-07-17.780: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 111.351 de 22.03.2023, SELO EELK02490ELH): Pela Cédula de Crédito Bancário nº 0010020098, emitida em 17 de março de 2023, tendo como emitentes CRISTIANO DIEFFENTHAELER e GRAZIELA FRANÇA DE FARIA CORREIA, já qualificados acima, firmada no Banco C6 S.A., a proprietária/ garantidora MARIA MADALENA LAUXEN, já qualificada, ALIENOU o imóvel objeto desta matrícula ao credor BANCO C6 S.A., com sede na Avenida Nove de Julho nº 3.186 - Jardim Paulista, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 31.872.495/0001-72, em garantia do pagamento da dívida do crédito concedido por este aquela no valor de R\$735.083,57. Condições do Crédito – Valor do crédito: R\$735.083,57; Valor líquido do crédito: R\$704.415,24; Despesas: R\$28.053,10; Tarifa de avaliação da garantia: R\$2.615,23; Juros Remuneratórios: Taxa de Juros Efetiva: 13,7600 % ao ano (base 360 dias corridos), 1,0801 % ao mês (base 30 dias corridos); Periodicidade de capitalização e incidência dos juros remuneratórios: conforme Clausula 3 da CCB; Data de vencimento final e prazo: Prazo: 240 meses (nº parcelas), data de vencimento final: 17/03/2043; Custo efetivo total (CET): 14,62% ao ano; Valor total devido do empréstimo: R\$ 735.083,57, 100%; Valor a ser liberado ao cliente: R\$ 704.415,24, 95,83% (b/a); Despesas vinculadas à concessão do crédito: R\$ 30.668,33, 4,17% (c/a); Tarifa de avaliação do imóvel: R\$2.615,23, 0,36% (c1/a); Tributos: IOF R\$ 25.123,85, 3,42% (c2/a); Pagamento – Valor estimado das parcelas (nesta data): R\$ 9.241,88 , sendo: Valor da parcela de amortização do principal: R\$681,93; Valor da parcela de pagamento dos juros remuneratórios: R\$ 8.112,32; Prêmio de Seguro - MIP: R\$ 292,64; Prêmio de Seguro - DFI: R\$ 154,94; Fluxo De Amortização: Vencimento da primeira parcela: 17.06.2023; Pagamento das parcelas seguintes: mensalmente, no mesmo dia correspondente ao dia de vencimento da primeira parcela. Por</p>					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P3NK8-RSA7Q-UZBBP-BLJ3L>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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: 17780 / Recibo: 60773 / Data da Certidão: 09/03/2026.

CNM: 089631.2.0017780-87

força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a garantidora possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$2.245.500,00, tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nº 01777.23.03.22.10.867, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 6e08.bef3.09b8.cceb.5fec.c0d3.b759.4735.5ff2.bd2f, nos termos do Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. Eu, , Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26 de abril de 2023. **EEML37728LIH** *[Assinatura]*

AV-08-17.780: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 123.360 de 28.11.2025 - SELO EEXH45263KEA): Procedeu-se a presente, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017 e nos termos do instrumento particular de intimação emitido pelo Banco C6 S. A., através do Ofício nº 586188/2025, datado de 04.06.2025, para constar que a referida intimação em face de **MARIA MADALENA LAUXEN**, inscrita no CPF sob o nº **199.973.960-49**, relativa a Cédula de Crédito Bancário nº 0010020098, emitida em 17.03.2023, citada no R-07, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela localizada para ser notificada no endereço do imóvel, em virtude de a numeração não ter sido localizada, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 16.10.2025, protocolada sob o nº 100072, registrada sob o nº 77519, bem como também não foi localizada na Rua Paulo Barreto nº 28, Apto 902, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, por encontrar-se em local incerto, em virtude não residir mais no endereço indicado, e na Avenida Glaucio Gil nº 571, Apto 202, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, por encontrar-se em local ignorado, em virtude não residir e ser desconhecida no endereço indicado, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 6º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 07.10.2025, protocoladas sob o nº AAA1428833. O referido é verdade e dou fé. Eu, , Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de dezembro de 2025. **EEXH45839ZIW** *[Assinatura]*

AV-09-17.780: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.457 de 27.02.2026, SELO EEXH48078FBS): Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 12.02.2026, expedido pelo BANCO C6 S.A., faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-07 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 do Fiduciário BANCO C6 S.A., 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 100099, no valor de R \$50.274,10, em 04.02.2026, sobre o valor fiscal apurado de R\$2.500.000,00, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 05.02.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.06.17.303, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 98d7tfjofi, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, mat. 94/25540, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de março de 2026. **EEXH48425LIN** Assinado digitalmente por MARTHA LETICIA SANTOS DE ALMEIDA, SUBSTITUTA, MAT. 94/8623.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/P3NK8-RSA7Q-UZBBP-BLJ3L>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

