



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: 24094 / CNM: 089631.2.0024094-60 / Recibo: 55567 / Data da Certidão: 06/05/2025.

**CNM: 089631.2.0024094-60**

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita

Substituta do Oficial

Matrícula nº	24.094	Livro	Fls.	Data	09.01.2020
Imóvel constituído pela Fração Ideal de 0,003645 que corresponde ao APARTAMENTO nº 502 do Bloco 06, do "CONDOMÍNIO RECANTO DAS PIMENTEIRAS III", localizado à Alameda Monte Castelo nº 182, Quebra Frascos, nesta cidade, da Área Remanescente, resultante do desmembramento da área do remembramento dos lotes 22 e 23 da quadra IV com parte do lote 24, localizados no bairro Pimenteiras, nesta cidade, tendo à referida área remanescente as seguintes características e confrontações: terreno de forma irregular sendo, 78,55m de frente para a alameda Monte Castelo; 159,49m nos fundos em divisa com a Área Desmembrada 01; 97,53m do lado direito em divisa com herdeiros de Magno Baptista e com o imóvel da Teresópolis Imobiliária Ltda., ou sucessores; do lado esquerdo em 13 (treze) segmentos sendo o 1º de 13,70m e o 2º de 39,53m, ambos em divisa com a Área Desmembrada 05, o 3º de 40,06m em divisa com a Área Desmembrada 04, o 4º de 12,43m e o 5º de 30,06m ambos em divisa com a Área Desmembrada 03, o 6º de 20,74m para a Estrada das Pimenteiras, o 7º de 102,73m, o 8º de 20,68m, o 9º de 23,74m, o 10º de 19,93m, o 11º de 24,46m, o 12º de 17,28m e o 13º de 23,22m ambos em divisa com a Área Desmembrada 02, ficando com uma área de 15.367,00m². O Condomínio é composto por 258 vagas de garagem descobertas, que integram a área comum do condomínio, que serão utilizadas por ordem de chegada, podendo cada unidade utilizar no máximo 01 (uma) vaga de garagem. OBS: Esta área é cortada na linha dos fundos por um córrego. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAINT MICHEL LTDA., com sede nesta cidade na Av. Almirante Lúcio Meira nº 670, sala 512, Várzea, inscrita no CNPJ sob o nº 02.424.130/0001-87. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: AV-05 da Matrícula nº 20.653 em 12.07.2016, deste RGI. REGISTRO ANTERIOR: R-02 da Matrícula nº 20.653, deste Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 09 de janeiro de 2020. <i>Maíra</i> R-01-24.094: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 94.065 de 20.12.2019, SELO EDFM53703RUV): Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Flança e Outras Obrigações, Recursos do FGTS, nº 8.7877.0713472-6, firmado em 03 de dezembro de 2019 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por LUIZ FELIPE JANUARIO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, nascido em 17.03.1983, porteiro, portador da CNH nº 04751841527, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 22.12.2017 e do CPF nº 056.048.437-25, residente e domiciliado à R. Aristides Pereira Machado, 02, Tijuca, nesta cidade, por compra feita à CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAINT MICHEL LTDA., já qualificada acima, pelo preço de R\$122.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 06.12.2019, no valor de R\$221,42, pelo DAM-ITBI Controle nº 2211/2019, sobre o valor fiscal apurado de R\$12.565,31. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01-15798-1. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.20.01.09.14.480, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e nº e96c.a0b8.4a5c.13a6.1a93.b2fb.a834.1c50.2bab.6872, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Silvia</i> Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de janeiro de 2020. EDFM54163YHX <i>Maíra</i> R-02-24.094: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 94.065 de 20.12.2019, SELO EDFM53703RUV): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, o proprietário LUIZ FELIPE JANUARIO DE SOUZA, já qualificado acima, ALIENOU 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, no valor de R\$69.500,00. Condições do Financiamento. Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à					

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO LEONARDO DE BARROS DE SA - 06/05/2025 11:11

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: 24094 / CNM: 089631.2.0024094-60 / Recibo: 55567 / Data da Certidão: 06/05/2025.

CNM: 089631.2.0024094-60

aquisição de imóvel residencial urbano deste contrato é R\$122.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$69.500,00; Valor dos recursos próprios: R\$32.282,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$20.218,00; Valor da Aquisição do Terreno: R\$12.565,31; Valor Total da Dívida: R\$69.500,00; Valor do Imóvel para fins de Leilão Público: R\$122.000,00; Prazo total: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros % (a.a): Nominal: 5,00; Efetiva: 5,1161; Encargos financeiros: De acordo com o Item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$373,09; Seguro: R\$20,02; Total R\$393,11; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 03.01.2020. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o Item 6.3; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$3.411,93; Diferencial na Taxa de Juros: R\$17.588,07. 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\$122.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.20.01.09.36.591, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ e nº 2ea1.0fc6.a982.f80d.f290.e597.a93f.883e.ee5c.a02e, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de janeiro de 2020. **EDFM54164IPJ** *Jaime*

AV-03-24.094: CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 109.213 de 04.11.2022, SELO EEHS89937SML): Procede-se a presente averbação, nos termos da Certidão de Habite-se nº 860/2022, expedida pela PMT em 05.10.2022, processo de vistoria nº 100.213/2022, para constar que no imóvel objeto desta matrícula foi construído o **APARTAMENTO 502 DO BLOCO 06**, com a área de 50,42m², dividido em: Dois quartos, sala de estar, cozinha, banheiro, área de serviço coberta e circulação. Foi apresentada ART nº OL00390479, expedida pelo CREA/RJ em 28.06.2016, assinada pelo responsável técnico Jorge Henrique Arbex, engenheiro, registro nº 2000102240. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01-70.996-7, Cadastro nº 110118. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de novembro de 2022. **EEHS90446WXN** *Julia*

AV-04-24.094: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 119.048 de 10.12.2024, SELO EEUE92360IMU): 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 443650/2024, datado de 03.01.2024, para constar que a referida intimação em face de **LUIZ FELIPE JANUARIO DE SOUZA**, inscrito no CPF nº 056.048.437-25, relativa ao contrato nº 8.7877.0713472-6, firmado em 03.12.2019, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado para ser notificado no endereço do imóvel, em virtude de encontrar-se em local ignorado, bem como também não foi localizado na Rua Aristides Pereira Machado nº 02, Tijuca, nesta cidade, em virtude de encontrar-se em local inacessível, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 24.05.2024 e 09.09.2024, protocoladas sob os nºs 98339 e 98669, registradas sob os nºs 75913 e 76215. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de dezembro de 2024. **EEUE92437ZPL** *Jaime*

AV-05-24.094: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 120.540 de 29.04.2025, SELO EEVI88239HYT): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 13.03.2025, 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

Continua Fls. 02

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: 24094 / CNM: 089631.2.0024094-60 / Recibo: 55567 / Data da Certidão: 06/05/2025.



Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

CNM: 089631.2.0024094-60
Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº	24.094	Livro	Fls.	Data	09.01.2020
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 258/2025, no valor de R\$2.808,53, em 17.02.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$127.398,49, conforme Certidão nº 1146/2025, expedida pela PMT, em 18.02.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.04.30.16.205, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº ii165n06f, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u>, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05 de maio de 2025. EEVI88438OPA <u>[assinatura]</u> AV-06-24.094: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.541 de 29.04.2025, SELO EEVI88234GCR): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-05 acima, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-02, tudo de acordo com os Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, firmado pela credora Caixa Econômica Federal, em 31.03.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u>, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05 de maio de 2025. EEVI88439PHA <u>[assinatura]</u>					

3º ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec