

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: 26847 / CNM: 089631.2.0026847-46 / Recibo: 54300 / Data da Certidão: 21/02/2025.



CNM: 089631.2.0026847-46

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	26.847	Livro	Fls.	Data	22.08.2022
<p>Imóvel constituído pela Unidade 07 da Quadra IV, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3011365, que assim se descreve: 10,26m de frente para a Rua E; 16,96m nos fundos em divisa com a Rua "A"; 44,41m na Lateral Direita em divisa com a unidade 8; 41,33m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 6; tendo uma área de uso próprio de 568,81m².</p> <p>PROPRIETÁRIO: JOSÉ SÉRGIO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, autônomo, solteiro, portador da carteira de identidade nº 29.970.909-7, expedida em 15.10.2015, pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº 044.260.504-80, residente à Estrada dos Bandeirantes nº 11.227 – Av. I, Vila 154 nº 2/301, Vargem Pequena, Rio de Janeiro/RJ. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: AV-02 da Matrícula nº 9.668 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.668 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 22 de agosto de 2022. <i>José Sérgio Ferreira da Silva</i></p> <p>AV-01-26.847: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 107.778 de 19.08.2022, SELO EEGC39427 ZUE): Procede-se a presente averbação, para constar que esta matrícula foi aberta nos termos do item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, Processo SEI/2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i> Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 22 de agosto de 2022. EEGC39479CEP <i>José Sérgio Ferreira da Silva</i></p> <p>R-02-26.847: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 112.488 de 05.07.2023, SELO EENE45412THI): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2112227-0, firmado em 28 de junho de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por KARINA SILVA ARAUJO, brasileira, nascida em 14.06.1998, comerciante, filha de Josinalda Gonçalves da Silva e Karlos Jorge Araújo, portadora da Carteira de Identidade nº 215253659, expedida pela Detran/RJ em 07.05.2018 e do CPF nº 160.292.157-10, solteira, residente e domiciliada na Rua Manhuacu, 479, Vargem Grande, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a JOSE SERGIO FERREIRA DA SILVA, nascido em 05.09.1980, filho de Josefa Ferreira da Silva, já qualificado, pelo preço de R\$520.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$5.375,79, pelo DAM-ITBI nº 1551/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$570.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 2485/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 05.07.2023. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63210-1, Cadastro nº 100708. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.08.01.57.466; 01777.23.08.01.59.475, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 2252.a4c8.a952.a804.682b.f5ca.f115.b97c.6ece.887a, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de agosto de 2023. EENE46563BAZ <i>Karina Silva Araujo</i></p> <p>R-03-26.847: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 112.488 de 05.07.2023, SELO EENE45412THI): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, a proprietária KARINA SILVA ARAUJO, já qualificada, 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 àquele, no valor de R\$416.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Lote Urbanizado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFI; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é de R\$520.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$416.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$104.000,00; Valor total da dívida: R\$416.000,00; Valor da garantia fiduciária</p>					

CONTINUA NO VERSO

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO LEONARDO DE BARROS DE SA - 21/02/2025 09:26

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash db954d5d-8cea-4ae7-8a8e-1214937bbc01

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tableião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 26847 / CNM: 089631.2.0026847-46 / Recibo: 54300 / Data da Certidão: 21/02/2025.

CNM: 089631.2.0026847-46

e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$570.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:
Nominal % (a.a.):	11.1610
Efetiva % (a.a.):	11.7500
Nominal % (a.m.):	0.9261
Efetiva % (a.m.):	0.9301
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:
Prestação (a+j):	R\$5.602,47
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$38,68
Total:	R\$5.641,15

Vencimento do primeiro encargo mensal: 01.08.2023; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$570.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.08.01.37.478, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 69ef.f2e3.41dd.d5a0.fbd6.f6b8.e442.e8aa.00cd.a360, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de agosto de 2023. **EENE46564FKN** *[assinatura]*

AV-04-26.847: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 112.488 de 05.07.2023, SELO EENE45412THI): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 28 de junho de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2112227-0 Série 0628, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-03 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de agosto de 2023. **EENE46565IHC** *[assinatura]*

AV-05-26.847: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 117.645 de 22.08.2024, SELO EETI67350OON): 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 448531/2024, datado de 10.01.2024, para constar que a referida intimação em face de **KARINA SILVA ARAUJO**, inscrita no CPF sob o nº **160.292.157-10**, relativa ao contrato nº 1.4444.2112227-0, firmado em 28.06.2023, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela localizada para ser notificada no endereço do imóvel, em virtude de encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 29.04.2024, protocolada sob o nº 98170, registrada sob o nº 75759, bem como também não foi localizada na Rua Manhuacu, 479, Vargem Grande, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir no endereço indicado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 2º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 25.07.2024, protocolada sob o nº 1161071. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 02 de setembro de 2024. **EETI67913CYI** *[assinatura]*

AV-06-26.847: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 119.716 de 13.02.2025, SELO EEVI91590CEP): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 19.12.2024, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-03 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 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 3263/2024, no valor de R\$11.815,81, em 04.12.2024, sobre o valor fiscal apurado de R\$578.307,42, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 7817/2024, expedida pela PMT, em 06.12.2024. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.02.19.06.947, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº ya1xk5n3va, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 19 de fevereiro de 2025. **EEVI91836TPX** *[assinatura]*

Continua Fls. 02

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO LEONARDO DE BARROS DE SA - 21/02/2025 09:26

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash db954d5d-8cea-4ae7-8a8e-1214937bbc01

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: 26847 / CNM: 089631.2.0026847-46 / Recibo: 54300 / Data da Certidão: 21/02/2025.



CNM: 089631.2.0026847-46

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº	26.847	Livro	Fls.	Data
AV-07-26.847: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 119.717 de 13.02.2025, SELO EEVI91591PNU): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-06 acima, ficam CANCELADAS a alienação fiduciária objeto do R-03 bem como a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-04 acima, tudo de acordo com os Requerimentos - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, firmados pela credora Caixa Econômica Federal, em 19.12.2024. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Jaime Eduardo Simão</u> , Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 19 de fevereiro de 2025. <u>EEVI91837XWO</u>				

ONR

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO LEONARDO DE BARROS DE SA - 21/02/2025 09:26

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db954d5d-8cea-4ae7-8a8e-1214937bbc01