





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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24142 / CNM: 089631.2.0024142-13 / Recibo: 56519 / Data da Certidão: 01/07/2025.



CNM: 089631.2.0024142-13

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	24.142	Livro	Fls.	Data	06.02.2020
Imóvel constituído pela Fração Ideal de 0,003708 que corresponderá ao APARTAMENTO nº 202 do Bloco 07, 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, 06 de fevereiro de 2020. <i>Guimaraes</i>					
R-01-24.142: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 94.480 de 31.01.2020 - SELO EDFM55209DYV): Pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) devedor(es) nº 8.7877.0716223-1, firmado em 14 de janeiro de 2020 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por VIRGINIA JULIANA PEREIRA XAVIER, brasileira, solteira, nascida em 22.07.1988, servidora pública municipal, portadora da Carteira de Identidade nº 208170456, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 02.06.2017, inscrita no CPF sob o nº 126.843.327-62, residente e domiciliada à rua Izaltino Eugenio nº 949, Vargem Grande, nesta cidade, por compra feita à CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAINT MICHEL LTDA., já qualificada acima, pelo preço de R\$135.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 14.01.2020, no valor de R\$232,12, pelo DAM-ITBI Controle nº 60/2020, sobre o valor fiscal apurado de R\$12.784,79.. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.20.02.06.55.521, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº d7c8.a8b8.4c.6a.4d39.7397.7323.b91e.651d.45d0.cbcd, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>João Leonardo de Barros de Sá</i>, lavrei o presente ato e eu, <i>Sabrina Pires de Abreu</i>, Escrevente, mat. 94/8141, o conferi. Teresópolis, 06 de fevereiro de 2020. EDFM55368AKD <i>Guimaraes</i>					
R-02-24.142: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 94.480 de 31.01.2020 - SELO EDFM55209DYV): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, a proprietária VIRGINIA JULIANA PEREIRA XAVIER, já qualificada 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 aquela, no valor de R\$107.700,00. Condições do Financiamento, Modalidade:					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MZ2X2-VGSVG-K6P32-NHG7Q>

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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24142 / CNM: 089631.2.0024142-13 / Recibo: 56519 / Data da Certidão: 01/07/2025.

CNM: 089631.2.0024142-13

esta aquela, no valor de R\$107.700,00. Condições do Financiamento. Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$135.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$107.700,00; Valor dos recursos próprios: R\$12.354,00; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$14.946,00; Valor da Aquisição do Terreno: R\$12.784,79; Valor Total da Dívida: R\$107.700,00; Valor do Imóvel para fins de Leilão Público: R\$160.000,00; Prazo total: Construção/legalização: 05.12.2022; Amortização: 360 meses; Taxa de Juros % (a.a): Nominal: 7,6600; Efetiva: 7,9347; 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\$764,88; Tarifa de Administração: R\$25,00; Seguro: R\$24,07; Total R\$813,95; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14.02.2020. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o Item 6.3. 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\$160.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.20.02.06.36.532, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 039a.25c9.f131.ee3a.02d5.0f30.ba12.284e.e33e.6f5e, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, lavrei o presente ato e eu, Sabrina Pires de Abreu, Escrevente, mat. 94/8141, o conferi. Teresópolis, 06 de fevereiro de 2020. **EDFM55369FVW**

AV-03-24.142: CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 109.184 de 04.11.2022, SELO EEHS89865 KYK): Procede-se a presente averbação, nos termos da Certidão de Habite-se nº 819/2022, 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 202 DO BLOCO 07**, com a área de 51,30m², 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 01-71.010-1, Cadastro nº 110132. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de novembro de 2022. **EEHS90404BVT**

AV-04-24.142: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.459 de 15.04.2025 - SELO EEV187799ZPE): Procede-se à presente, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017, e nos termos do instrumento particular de intimação, Ofício nº 444054/2023, emitido pelo CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, datado de 02.01.2024, para constar que a referida intimação em face de **VIRGINIA JULIANA PEREIRA XAVIER**, inscrita no CPF sob o nº 126.843.327-62, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, tendo sido a mesma notificada em 20.02.2025, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 20.02.2025, protocolada sob o nº 99232, registrada sob o nº 76725. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de abril de 2025. **EEV188083DBH**

AV-05-24.142: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 121.146 de 24.06.2025, SELO EEVU45193NGC): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 04.06.2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA 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 ECONÔMICA 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 807/2025, no valor de R\$3.610,56, sobre o valor fiscal apurado de R\$167.500,11, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 2809/2025, expedida pela

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: 24142 / CNM: 089631.2.0024142-13 / Recibo: 56519 / Data da Certidão: 01/07/2025.



CNM: 089631.2.0024142-13

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial
- Fls. 02 -

Matrícula nº **24.142** Livro **Fls.** Data **06.02.2020**
PMT, em 16.04.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.06.26.59.982, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº n3fid3subu, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 27 de junho de 2025. **EEVU45376RVD** Jaime

AV-06-24.142: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.148 de 24.06.2025, SELO EEVU45194YRS):
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 o Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, firmado pela credora Caixa Econômica Federal, em 16.06.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 27 de junho de 2025. **EEVU45377QZX** Jaime

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6MZx2-VGSVG-K6P32-NHG7Q>

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

onr