





Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis

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: 25302 / CNM: 089631.2.0025302-25 / Recibo: 47154 / Data da Certidão: 27/12/2023.

CNM: 089631.2.0025302-25



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 **25.302** Livro **Fls.** Data **07.12.2021**

Imóvel constituído pela **Unidade 78** da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, 2º Distrito, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,9288202, que assim se descreve: 13,88m, em curva, de frente para a Rua A, 44,23m nos fundos em divisa com unidade 79: 104,92m na Lateral Direita em divisa com a unidade 77: 12,33m na Lateral Esquerda em divisa com a área para Lago de Águas Servidas e 79,03m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 79, tendo uma área de uso próprio de 2.259,47m². **PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede na Rua Araújo Porto Alegre, 36, salas 911/912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 29.524.436/0001-61. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Registro Auxiliar nº 957 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 9.789 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 07 de dezembro de 2021.

R-01-25.302: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 103.035 de 25.11.2021 - SELO EDZG04537LUZ): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.444.1682633-7, firmado em 18 de novembro de 2021 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **FABRICIO QUEIROZ DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 02.07.1971, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 098528318, expedida pela Polícia Civil/RJ em 19.03.1991, inscrito no CPF sob o nº 033.586.997-14, residente e domiciliado na Rua Cipotanea nº 60, Cosmos, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, pelo preço de R\$1.342.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 24.11.2021, no valor de R\$12.931,64, pela guia nº 3412/2021, sobre o valor fiscal apurado de R\$1.342.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 1951/2021, expedida pela PMT em 25.11.2021. **MATRÍCULA MUNICIPAL** Nº 02-63332-3. Cadastro nº 100829. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.21.12.07.19.041, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 3f4b.2cc f.edc1.30bd.b bbf.c556.adf3.4b1f.f1fa.d046, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Escrevença, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de dezembro de 2021. **EDZV14040ZOM**

R-02-25.302: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 103.035 de 25.11.2021 - SELO EDZG04537LUZ): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, o proprietário **FABRICIO QUEIROZ DE OLIVEIRA**, já qualificado, 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\$939.400,00. 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\$1.342.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$939.400,00; Valor dos recursos próprios: R\$402.600,00; Valor total da dívida: R\$939.400,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$1.342.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.):	9.7978	8.4175
Efetiva % (a.a):	10.2500	8.7500



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis

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: 25302 / CNM: 089631.2.0025302-25 / Recibo: 47154 / Data da Certidão: 27/12/2023.

CNM: 089631.2.0025302-25

Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Red
Prestação (a+):	R\$11.584,20	R\$10.503,66
Prêmios de Seguros:	R\$425,54	R\$425,54
Total:	R\$12.009,74	R\$10.929,20

Vencimento do primeiro encargo mensal: 15.12.2021; Reajuste dos encargos: De acordo com o 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 de R\$1.342.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.21.12.07.01.047, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 24e9.c603.2ea8.c5a2.064d.de28.89cd.cb6.5050.f15e, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de dezembro de 2021. **EDZV14041USE** [Assinatura]

AV-03-25.302: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 103.035 de 25.11.2021 - SELO EDZG04537LUZ): Procede-se à presente averbação, para constar que foi emitida em 18 de novembro de 2021 a Cédula de Crédito Imobiliário Nº 1.444.1682633-7 Série 1121, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-02 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, 07 de dezembro de 2021. **EDZV14042TKL** [Assinatura]

AV-04-25.302: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 112.757 de 27.07.2023 - SELO EENE46440SVX): 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 do Ofício nº 364392/2023 - CESAV/BU, datado de 19.04.2023, para constar que a referida intimação em face de **FABRICIO QUEIROZ DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o nº 033.586.997-14, relativa ao contrato 1.444.1682633-7, firmado em 18 de novembro de 2021, citado na R-02 acima, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado no endereço do imóvel por encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 29.06.2023, protocolada sob o nº 97050, registrada sob o nº 74715; bem como também não foi localizado na Rua Cipotanea nº 60, Cosmos, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de encontrar-se em local ignorado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 2º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 30.06.2023, protocolada sob o nº 1151692. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de agosto de 2023. **EEOC10008FTY** [Assinatura]

AV-05-25.302: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 114.583 de 20.12.2023, SELO EEQB91940EZU): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 22.11.2023, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o AV-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 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 2716/2023, no valor de R\$27.948,33, sobre o valor fiscal apurado de R\$1.386.627,01, conforme Certidão de Quitação nº 4343/2023, expedida pela PMT, em 16.11.2023. Foram realizadas nesta data, as consultas BIB e CNIB nº 01777.23.12.26.48.500, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 37bc.7e90.c05.f.1419.01d5.a2c0.10d1.778a.57a6.7ade, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26 de dezembro de 2023. **EEQB92132HNN** [Assinatura]

Continua Fls. 02



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis

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: 25302 / CNM: 089631.2.0025302-25 / Recibo: 47154 / Data da Certidão: 27/12/2023.



CNM: 089631.2.0025302-25

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Matrícula nº	25.302	Livro	Fis.	Data	07.12.2021
AV-06-25.302: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 114.584 de 20.12.2023, SELO EEQB91941GVH): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-05 acima, ficam CANCELADAS a alienação fiduciária objeto do AV-02 bem como a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-03 acima, tudo de acordo com os Requerimentos - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, firmados pela credora Caixa Econômica Federal, em 22.11.2023 e 06.12.2023. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> , Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26 de dezembro de 2023. EEQB92133YOB <i>[assinatura]</i>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S4HAS-6YRFD-R332X-UKA2E>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado