



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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27465 / CNM: 089631.2.0027465-35 / Recibo: 53692 / Data da Certidão: 13/01/2025.



CNM: 089631.2.0027465-35

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	27.465	Livro	Fls.	Data	05.01.2023
Imóvel constituído pela Unidade 76 da Quadra III, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3886583, que assim se descreve: 10,33m de frente para a Rua "B"; 10,01m nos fundos em divisa com as unidades 32 e 33; 93,11m na Lateral Direita em divisa com a unidade 75; 96,15m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 77; tendo uma área de uso próprio de 947,07m². PROPRIETÁRIO: THIERRY PACHECO ALVES, brasileiro, médico, portador da CNH nº 02777819527, expedida pelo DETRAN/RJ em 21.11.2017, inscrito no CPF sob o nº 104.716.747-61, e sua esposa DANIELE GUEDES PINHEIRO ALVES, brasileira, médica, portadora da CNH nº 03867344621, expedida pelo DETRAN/RJ em 25.02.2016, casados pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes na Avenida Lucio Costa nº 3360/1203, bloco 07, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula nº 9.645 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "Aprovada pelo município em 29/12/2015, proc. 23.551/15, constituído por 301 unidades autônomas sem construção, área destinada ao lago de águas servidas com 12.414,06m², área dos jardins com 5.946,78m², área dos equipamentos comunitários com 3.633,62m², área de lazer com 12.341,12m², área dos bosques com 48.862,76m², área de reserva florestal com 108.717,05m², área de ruas com 19.170,13m², área das calçadas com 7.802,05m² e área das servidões de águas pluviais com 5.341,54m²." CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: AV-02 da Matrícula nº 9.645 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.645 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 05 de janeiro de 2023. <i>Marcelo</i> AV-01-27.465: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 110.159 de 05.01.2023, SELO EEIX49261MJH): 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>Marcelo</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05 de janeiro de 2023. <i>EEIX49278VCC</i> <i>Marcelo</i> AV-02-27.465: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 110.159 de 05.01.2023, SELO EEIX49261MJH): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-04 da matrícula 9.645 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "R-04-9.645 - PROTOCOLO - 37.043 (28/10/2020) - "CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTES: THIERRY PACHECO ALVES e sua esposa DANIELE GUEDES PINHEIRO ALVES, qualificados no R-03. CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO BRADESCO SA, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12. Nos termos do instrumento particular mencionado no R-03, o imóvel objeto desta foi constituído em propriedade fiduciária, na forma da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao fiduciário, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciários, no valor de R\$165.736,90 (cento e sessenta e cinco mil, setecentos e trinta e seis reais e noventa centavos), a ser reposto no prazo de 120 meses, vencendo-se a primeira prestação no valor de R\$2.542,35 em 15/11/2020, e as demais sucessivamente, sobre as quais incide a taxa de juros anual nominal de 8,19%, e efetiva de 8,50%. Por lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e ao credor fiduciário possuidor indireto, incidindo a garantia fiduciária sobre o imóvel e todas as suas acessões, melhoramentos, benfeitorias que lhe forem acrescidos. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$238.000,00. Dou fé. Teresópolis, 04 de dezembro de 2.020. Selo Eletrônico EDOZ41259AQA. SUBSTITUTA mat. 94/18406 Camilla Dias da Rosa." Emolumentos: Item 3 do Parecer - CGJ/CGJGAB06, Processo SEI: 2020-0646373. "SC - Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Marcelo</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente. Teresópolis, 05 de janeiro de 2023. <i>EEIX49279MKM</i> <i>Marcelo</i>					

- continua no verso -

onr

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO LEONARDO DE BARROS DE SA - 13/01/2025 10:42

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: 27465 / CNM: 089631.2.0027465-35 / Recibo: 53692 / Data da Certidão: 13/01/2025.

CNM: 089631.2.0027465-35

AV-03-27.465: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 111.633 de 14.04.2023, SELO EELK03654BNX):

Procede-se a presente, para constar que DANIELE GUEDES PINHEIRO ALVES é inscrita no Cadastro de Pessoa Física sob o nº 119.041.897-50, tudo conforme Comprovante de Situação Cadastral no CPF, expedido em 13.04.2023, pelo Ministério da Fazenda. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2023. *EELK03943CQT Paula*

AV-04-27.465: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 111.551 de 10.04.2023, SELO EELK03391EMB):

Procede-se a presente averbação, para constar que em virtude da quitação da dívida objeto da AV-02 acima, fica CANCELADA a alienação fiduciária, tudo de acordo com o Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI nº 1.4444.2055628-4, firmado pela credora Caixa Econômica Federal em 30.03.2023. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2023. *EELK03946CXX Paula*

R-05-27.465: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 111.551 de 10.04.2023, SELO EELK03391EMB):

Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2055628-4, firmado em 30 de março de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **FABIANA CASSIA DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 09.06.1984, divorciada, empresária, filha de Katia dos Santos e Ubaldo Oliveira dos Santos, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04755579085, expedida pelo DETRAN/RJ em 18.11.2022 e do CPF nº 098.537.947-21, residente e domiciliada à rua Sílvia Pozzano, 2880, B15, A806, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **THIERRY PACHECO ALVES**, nascido em 17.05.1984, filho de Maria Celeste Pacheco Alves e Valter Alves e seu cônjuge **DANIELE GUEDES PINHEIRO ALVES**, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, pelo preço de R\$800.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$6.615,79, pelo DAM-ITBI nº 826/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$800.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 1436/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 06.04.2023. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63.187-8, Cadastro nº 1436/2023. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.04.10.25.204; 01777.23.04.10.49.198; 01777.23.04.10.53.207; 01777.23.04.10.15.208, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 46d6.007f.1556.05de.3ad3.00c0.c133.2908.958a.64dc; c253.10b4.8f9c.7f57.1d08.bf5e.7eb1.e227.0675.27ea, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2023. *EELK03947IHB Paula*

R-06-27.465: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 111.551 de 10.04.2023, SELO EELK03391EMB):

Pelo mesmo contrato citado no R-05 acima, a proprietária **FABIANA CASSIA DOS SANTOS**, 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 àquela, no valor de R\$640.000,00. 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\$800.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$640.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$160.000,00; Valor total da dívida: R\$640.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$800.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.):	9.7978	9.1098
Efetiva % (a.a.):	10.2500	9.5000
Nominal % (a.m.):	0.8134	0.7565
Efetiva % (a.m.):	0.8165	0.7592
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$7.892,15	R\$7.525,22
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$98,30	R\$98,30
Total:	R\$7.990,45	R\$7.623,52

- continua na Fl. 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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27465 / CNM: 089631.2.0027465-35 / Recibo: 53692 / Data da Certidão: 13/01/2025.



CNM: 089631.2.0027465-35

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita

Substituta do Oficial

- FL. 02 -

Matrícula nº **27.465** Livro **Fls.** Data **05.01.2023**
Vencimento do primeiro encargo mensal: 05.05.2023; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tomando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$800.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.04.10.17.210, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº c139.dbea.20cf.eaf3.baf0.67dc.05d4.acf2.b1f1.2bf0, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2023. **EELK03948ECC** *Paula*

AV-07-27.465: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 111.551 de 10.04.2023, SELO EELK03391EMB): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 30 de março de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2055628-4 Série 0323, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-06 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2023. **EELK03949QYW** *Paula*

AV-08-27.465: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 115.940 de 16.04.2024 - SELO EEQQ99906IYO): Procede-se à presente averbação, 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 420192/2023, datado de 11.10.2023, para constar que a referida intimação em face de **FABIANA CASSIA DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob o nº **098.537.947-21**, relativa ao contrato nº 1.4444.2055628-4, firmado em 30.03.2023, citado no R-06, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela encontrada 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 07.02.2024, protocolada sob o nº 97805, registrada sob o nº 75411; bem como também não foi localizada na Rua Silvia Pozzani nº 2880, Bloco 5, Apartamento 806, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir no endereço indicado, encontrando-se em local incerto, conforme Certidão de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 6º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 28.02.2024, protocoladas sob os nº 1414506. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Paula*, Escrevente, Mat.94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de abril de 2024. **EEQR00459GVD** *Paula*

AV-09-27.465: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 119.346 de 08.01.2025, SELO EEVI90160BOY): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 17.12.2024, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-06 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 2330/2024, no valor de R\$16.522,61, em 29.08.2024, sobre o valor fiscal apurado de R\$813.647,35, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 6047/2024, expedida pela PMT, em 30.08.2024. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.01.09.55.011, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 1a4a.0bd4.e009.7a09.34a1.f9fb.ap41.8221.d9f7.4761, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, *Paula*, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de janeiro de 2025. **EEVI90199ILR** *Paula*

Continua Verso

3º ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por JOAO LEONARDO DE BARROS DE SA - 13/01/2025 10:42

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: 27465 / CNM: 089631.2.0027465-35 / Recibo: 53692 / Data da Certidão: 13/01/2025.

CNM: 089631.2.0027465-35

AV-10-27.465: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 119.347 de 08.01.2025, SELO EEVI90158XJE): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-09 acima, ficam CANCELADAS a alienação fiduciária objeto do R-06 bem como a cédula de crédito imobiliário objeto da AV-07 acima, tudo de acordo com os Requerimentos - CESA/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, firmados pela credora Caixa Econômica Federal, em 17.12.2024 e 17.12.2024. O referido é verdade e dou fé. Eu, [Assinatura], Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de janeiro de 2025. **EEVI90200EMJ** [Assinatura]

ONR

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec