



RUA AIMORES, Nº 605 - CASA 01

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CIDADE DE TERESÓPOLIS

**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS****MATRÍCULA: Nº** 30.285 **Lº** 2-EH **FLS** 037

Imóvel constituído pela Casa 01 (um), com área construída de 51,35m², dividida em: dois quartos, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro, área de serviço coberta, varanda coberta, área de circulação e vaga de estacionamento, do "Condomínio Residencial Boa Esperança", situado na Rua Aimores, nº 605, nesta cidade, e a respectiva Fração Ideal de 149,53/598,13 do terreno designado pelo lote nº 5-Sa2 desmembrado do lote nº 5-SA, da quadra XXVII, da 13ª. seção planta da cidade, do bairro Meudon, nesta cidade, medindo 15,00m de frente para a Estrada da Revolta; 15,00m nos fundos, divisa com o lote 5-S; 39,75m do lado direito, divisa com o lote 5 SA1 e 40,00 do lado esquerdo, divisa com uma servidão, com a área de 598,13m². **PROPRIETÁRIOS: SERGIO AUGUSTO GARRIDO DE LIMA**, CPF nº 016.197.327-26, brasileiro, designer, nascido em 04/08/1973, portador da CNH nº 00235947979 de 26/11/2015 do DETRAN/RJ, casado em 07/02/1998, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com **LEIDIMAR RAMOS GOMES GARRIDO**, CPF nº 016.407.117-24, brasileira, esteticista, nascida em 19/12/1969, portadora da CNH nº 01174933301 de 27/08/2015 do DETRAN/RJ, residente e domiciliado na Rua Paquequer nº 380, casa 31, Bom Retiro, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 6.986, fls. 252, Livro 2-W, deste Cartório. O referido é verdade e dou fê.** Teresópolis, 06 de abril de 2.018.

**AV-1-30.285- AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 155.280** - Procede-se a presente para constar a **REMISSÃO** do registro da Convenção do "Condomínio Residencial Boa Esperança", no Lº 3-G, fls. 100, sob o nº 1.483 deste RGI. Emolumentos: R\$ 16,27; 20% da Lei 3217/99: R\$ 3,25; 5% da Lei 4.664/05: R\$ 0,81; 5% da LC11/2006: R\$ 0,81; 4% da Lei 6.281/12: R\$ 0,65; 2% da Lei 6.370/12: R\$ 0,32; Total: R\$ 22,11. O referido é verdade e dou fê. Eu, *Cláudia*, Escrevente Mat. 94/14.337, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de abril de 2.018.

**R-2-30.285 COMPRA E VENDA - PROTOCOLO Nº 156.274** - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda assinado em 02 de julho de 2.018 CEF - contrato nº 8.4444.1850282-0, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **MARIANA DE SENA REIS**, brasileira, nascida em 04/11/1985, auxiliar de escritório, portadora da carteira de identidade nº 210537163, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 22/01/2018, inscrita no CPF sob o nº 106.605.437-10, divorciada, residente e domiciliada na Rua Arnaldo Guinle, 203, casa 02, Granja Guarani, nesta cidade, e **MARCOS VINÍCIOS E SOUZA PACHECO**, brasileiro, nascido em 25/02/1989, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira de CNH nº 04597719625, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 24/08/2015 e do CPF nº 124.093.737-71, solteiro, residente e domiciliado na Rua Fileuterpe nº 1410, casa, São Pedro, nesta cidade, por compra feita a **SERGIO AUGUSTO GARRIDO DE LIMA**, CPF sob o nº 016.197.327-26, e seu cônjuge **LEIDIMAR RAMOS GOMES GARRIDO**, CPF sob o nº 016.407.117-24, qualificados acima, pelo preço de R\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$ 97.600,00; Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 13.922,00; Recursos próprios: R\$ 4.412,48; Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: 6.065,52, tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº 1064/2018, no valor de R\$ 1.120,07. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01-1646189.** Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 0177618071629817/0177618071642421/0177618071651660/0177618071616316 Provimentos nº 72/09 **CGJ/RJ**  
Hash: de97.b5d5.8947.f71c.451a.f3a1.ff79.3eafe30d.c7a0/f85f.8cbe.2dcd.ac39.4106.273e.69d2.88cd.079 do Prov. 39/2014 do CNJ/RJ. Emolumentos reduzidos conforme § 3º, art. 44 da Lei Estadual 3.350/99: R\$ 1.547,73; 2% da Lei 6.370/12: R\$ 30,02; Total: R\$ 1.577,75. O referido é verdade e dou fê.

**VIDE VERSO**

Eu, Euclides José, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de julho de 2.018. Mariana Rita

**R-3-30.285: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** PROTOCOLO Nº 156.274 - DEVEDORA FIDUCIANTE: MARIANA DE SENA REIS e MARCOS VINÍCIOS E SOUZA PACHECO, CPF nº. 124.093.737-71, qualificados acima; CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedidos os devedores fiduciantes, no valor de R\$ 97.600,00; Sistema de Amortização: TP-Tabela Price; Prazo Total (meses): 360; Taxa de Juros % a.a: Sem desconto: Nominal: 8.16; Efetiva: 8.4722; Com Desconto: Nominal: 5.50; Efetiva: 5.6408; Com Redutor 0,5% FGTS: Nominal: 5.00; Efetiva: 5.1162; Taxa de juros Contratada: Nominal: 5.0000%a.a; Efetiva: 5.1161% a.a; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 523,93; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguros: R\$ 19,49; Total: R\$ 543,42; Vencimento Primeiro Encargo Mensal: 02/08/2018; Reajuste dos Encargos: De acordo com item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia Fiduciária R\$ 122.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. Emolumentos: Vide o registro acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, Euclides José, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de julho de 2.018. Mariana Rita

PROTOCOLO Nº 172.892

**AV-4-30285: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 172949** - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária objeto do R-3 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame. O referido é verdade e dou fé. Eu, Euclides José, Escrevente, mat. 94/23050, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05/07/2022. **EEDE 26575 YJT** Elaine

**AV-5-30285: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 172950** - Procede-se a presente, nos termos do requerido, para constar que o atual estado civil dos proprietários Marcos Vinicius e Souza Pacheco e Mariana de Sena Reis é o de casados, desde 29/10/2018, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, passando a assinar, Mariana de Sena Reis Pacheco, conforme cópia autenticada da Certidão de Casamento apresentada do RCPN do 1º Distrito de Teresópolis - RJ, Lº BAUX-25, fls. 119, sob o nº 10021. O referido é verdade e dou fé. Eu, Euclides José, Escrevente, mat. 94/23050, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05/07/2022. **EEDE 26576 LGF** Elaine

**R-6-30285: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO Nº 172892** - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda assinado em 03 de junho de 2.022, Caixa Econômica Federal-CEF, contrato nº 1.4444.1839480-9, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por PHILIPPE SILVA DE LIMA, brasileiro, nascido em 18/02/1994, vendedor de comércio varejista e atacadista, solteiro, não convivente em união estável, portador da carteira de identidade nº 261074120, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 21/10/2014, inscrito no CPF sob o nº 152.717.917-69, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Narciso Martins, nº 264, Barra do Imbuí e JULIANA QUADROS DA CONCEIÇÃO, brasileira, nascida em 17/03/1995, cabeleireira barbeira manicure pedicure maquiadora esteticista e massagista, solteira, não convivente em união estável, portadora da CNH nº 07497576948, expedida pelo DETRAN/RJ, em 14/02/2022, inscrita no CPF sob o nº 108.089.217-62, residente e domiciliada nesta cidade, à Rua Narciso Martins, nº 264, Barra do Imbuí, por compra feita a MARIANA DE SENA REIS PACHECO, administradora e seu marido MARCOS VINÍCIOS E SOUZA PACHECO, administrador, qualificados acima, pelo preço de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CEF: R\$ 198.400,00; Recursos próprios: R\$ 51.600,00; tendo pago o imposto de transmissão pela guia nº 1422/2022, em 08/06/2022, no valor de R\$ 2.225,36. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 1646189 e CADASTRO IMOBILIÁRIO: 102444. Foram realizadas consultas de indisponibilidades



# 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

## TERESÓPOLIS - RJ

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>MATRÍCULA: N°</b> 30285 | <b>FICHA N°</b> 02 |
|----------------------------|--------------------|

n° 01776.22.06.30.11.643, 01776.22.06.30.34.633, 01776.22.06.30.27.638 e 1776.22.06.30.4.639, Provimentos n° 72/09 CGJ/RJ e Hash: eee4.cfd9.49a7.e3a1.1ea7.3375.d224.d023.438c.d24b e 0019.9184.964b.1d52.ef7c.e0d2.45eb.e6d0.e860.b7c7, Provimento 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Cláudio*, Escrevente, mat. 94/23050, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05/07/2022. EED 26577 PKQ

**R-7-30285: CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: PROTOCOLO N° 172892** - DEVEDORES FIDUCIANTES: PHILIPPE SILVA DE LIMA e JULIANA QUADROS DA CONCEIÇÃO, qualificados acima; CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido aos devedores fiduciantes, no valor de R\$ 198.400,00; Sistema de Amortização: SAC; Prazo Total (meses): 360; Amortização (meses): 360; Taxa de Juros % (a.a): Nominal/Efetiva - Taxa de Juros Balcão Nominal: 4.8411; Taxa de Juros Reduzida Nominal: 4.3617; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 4.9500; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: 4.4500; Taxa de Juros (a.m): Nominal/Efetiva: Taxa de Juros Balcão Nominal: 0.4026; Taxa de Juros Reduzida Nominal: 0.3628; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 0.4034; Taxa de Juros Reduzida Efetiva: 0.3635; Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): Taxa de Juros Balcão: R\$ 1.351,50; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 1.272,24; Prêmios de Seguros MIP e DFI: Taxa de Juros Balcão: R\$ 42,80; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 42,80; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Taxa de Juros Balcão: R\$ 25,00; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 25,00; Total: Taxa de Juros Balcão: R\$ 1.419,30; Taxa de Juros Reduzida: R\$ 1.340,04; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/07/2022; Reajuste dos Encargos: de acordo com item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária R\$ 248.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Cláudio*, Escrevente, mat. 94/23050, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05/07/2022. EED 26578 TPK

**AV-8-30285: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 172893** - Cédula de Crédito Imobiliário - CCI: Proceda-se a presente para constar que a Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, formalizou a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário n° 1.4444.1839480-9 Série: 0622, em 03 de junho de 2.022, representativa dos direitos creditórios decorrentes da Propriedade Fiduciária objeto do registro acima, sendo os Devedores Fiduciantes: PHILIPPE SILVA DE LIMA e JULIANA QUADROS DA CONCEIÇÃO, qualificados acima; regendo-se a cédula pelas demais cláusulas e condições constantes do Contrato Particular que deu origem ao registro acima. Emolumentos: Isento conforme parágrafo 6º do artigo 18 da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Cláudio*, Escrevente, mat. 94/23050, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05/07/2022. EED 26579 CCC

**AV-9-30285: AVERBAÇÃO - PROTOCOLO N° 178798** - Proceda-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício n° 413286/2023 da Caixa Econômica Federal - CESA V/BU, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 14/09/2023, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida intimação, em face de PHILIPPE SILVA DE LIMA, CPF n° 152.717.917-69 e JULIANA QUADROS DA CONCEIÇÃO, CPF n° 108.089.217-62, relativa ao contrato n° 1.4444.1839480-9 firmado em 03/06/2022, citado nos R-6 e R-7, foi expedida por esta serventia, com o resultado seguinte: O primeiro foi notificado em 29/09/2023 e a segunda notificada em 04/10/2023. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Cláudio*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26/10/2023. EENB 50046 STT

VIDE VERSO

AV-10-30285: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 182994 - Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do Ofício nº 503285/2024 da Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, Assunto: Requerimento de Intimação de Alienação Fiduciária, datado de 23/07/2024, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida intimação, em face de PHILIPPE SILVA DE LIMA, CPF nº 152.717.917-69 e JULIANA QUADROS DA CONCEIÇÃO, CPF nº 108.089.217-62, relativa ao contrato nº 1.4444.1839480-9 firmado em 03/06/2022, citado nos R-6 e R-7, foi expedida por esta serventia, com o resultado seguinte: Foram notificados em 05/08/2024. O referido é verdade e dou fé. Eu, *André Bussinger Rezende de Castro*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 28/08/2024. EETS 92537 SPD

PROTOCOLO Nº 184558

AV-11-30285: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 185116 - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar: a) que a Propriedade Fiduciária objeto do R-7 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame; b) o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos direitos creditórios, objeto da AV-8. O referido é verdade e dou fé. Eu, *André Bussinger Rezende de Castro*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei o presente ato. Teresópolis, 03/01/2025. EEVT 14746 SSO

AV-12-30285: **AVERBAÇÃO** - PROTOCOLO Nº 184558 - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de Propriedade Fiduciária de 08 de novembro de 2024, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-7, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar o fiduciário, à leilão, o referido imóvel, no prazo previsto no artigo 27, da mesma Lei; tendo pago o imposto de transmissão pelo DAM/ITBI nº 3011/2024, no valor de R\$5.327,36, em 06/11/2024. Inscrição Municipal: 1646189 e CADASTRO IMOBILIÁRIO: 2444. O referido é verdade e dou fé. Eu, *André Bussinger Rezende de Castro*, Escrevente, mat. 94/10192, lavrei e conferi o presente ato. Teresópolis, 03/01/2025. EEVT 14817 BVI

**CERTIDÃO**

Certifico, a pedido de **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, referente ao recibo nº 24/006336, que esta imagem é representante digital autêntica da **ficha matrícula nº 30285**, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades** e/ou registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, André Bussinger Rezende de Castro, Escrevente, matr. 94/23497, conferi e digitei.

Teresópolis, 06 de Janeiro de 2025

Assinada digitalmente pelo Escrevente André Bussinger Rezende de Castro, matr. 94/23497

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
**EEVT 14989 XVU**



Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

|           |        |
|-----------|--------|
| Emol.:    | 98,00  |
| Ressag:   | 1,96   |
| FETJ:     | 19,60  |
| Fundperj: | 4,90   |
| Funperj:  | 4,90   |
| Funarpen: | 5,88   |
| ISS:      | 2,00   |
| Total:    | 139,83 |