



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br  
Telefone: (XX)2742-0050

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27412 / CNM: 089631.2.0027412-97 / Recibo: 61133 / Data da Certidão: 30/03/2026.

**CERTIFICO**, a pedido de Juliana Gomes Franze, referente ao Recibo nº **61133** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.412** nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de 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, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 30 de março de 2026.x-x-x-x-x-x-x-x

**Custas da Certidão:**

20.4.6.\* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.  
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.  
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,41.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEXS 22773 ETA**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29ZT4-WNSUX-LAGMX-PBYJZ>



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br  
Telefone: (XX)2742-0050

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27412 / CNM: 089631.2.0027412-97 / Recibo: 61133 / Data da Certidão: 30/03/2026.



CNM: 089631.2.0027412-97

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 | Livro | Fls. | Data       |
|--------------|-------|------|------------|
| 27.412       |       |      | 30.12.2022 |

Imóvel constituído pela **Unidade 15 da Quadra I**, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3023622, que assim se descreve: 15,00m de frente para a Estrada de Santa Rita; 15,00m nos fundos em divisa com a unidade 21; 38,07m na Lateral Direita em divisa com a Unidade 16; 38,35m na Lateral Esquerda em divisa com a Unidade 14; tendo uma área de uso próprio de 573,91m². **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. **INCORPORAÇÃO: AV-01** da Matrícula nº 9.504 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 9.504 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.504** do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 30 de dezembro de 2022. *Paula*

**AV-01-27.412: CONSIGNAÇÃO:** (Protocolo nº 110.089 de 30.12.2022, SELO EEIX48946CJS). Procede-se a presente averbação, para constar que esta matrícula foi aberta nos termos do item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB05/ Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de dezembro de 2022. **EEIX48956BJW** *Paula*

**R-02-27.412: COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 113.601 de 05.10.2023, SELO EEOC11893DPK): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2160806-7, firmado em 29 de setembro de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **PAULO HENRIQUE CORREIA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 13.09.1985, empresário, filho de Gilda Correia dos Santos e Carlos Henrique Ferreira dos Santos, portador da Carteira de Identidade nº 206726358, expedida pela Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, em 28.06.2013 e do CPF nº 110.333.157-45, residente e domiciliada à Avenida Vice-Presidente José Alencar nº 1400, bloco 4, Apartamento 1506, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita à **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada nesta matrícula, pelo preço de R\$530.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$4.455,79, pelo DAM-ITBI nº 2429/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$530.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 3713/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 05.10.2023. **MATRÍCULA MUNICIPAL** nº 02-63046-7, Cadastro Imobiliário nº 100544. Consultas RE, BIB e CNIB feitas sob os nº 01777.23.10.06.34.086, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº f021.b9bc.2ea1.85f9.02e1.78.28.0f63.16d6.0aed.7857, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/24119, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de outubro de 2023. **EEOC12272ATQ** *Paula*

**R-03-27.412: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 113.601 de 05.10.2023, SELO EEOC11893DPK): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, o proprietário **PAULO HENRIQUE CORREIA DOS SANTOS**, 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,

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29ZT4-WNSUX-LAGMX-PBYJZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27412 / CNM: 089631.2.0027412-97 / Recibo: 61133 / Data da Certidão: 30/03/2026.

CNM: 089631.2.0027412-97

em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta aquiete, no valor de R\$424.000,00. 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\$530.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$424.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$106.000,00; Valor total da dívida: R\$424.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$530.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

| Taxa de Juros:                | Taxa de Juros Balcão: | Taxa de Juros Reduzida: |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Nominal % (a.a.):             | 11.1610               | 10.9350                 |
| Efetiva % (a.a.):             | 11.7500               | 11.5000                 |
| Nominal % (a.m.):             | 0.9261                | 0.9074                  |
| Efetiva % (a.m.):             | 0.9301                | 0.9112                  |
| Encargo Mensal Inicial:       | Taxa de Juros Balcão: | Taxa de Juros Reduzida: |
| Prestação (a+j):              | R\$5.710,21           | R\$5.630,36             |
| Prêmios de Seguros MPI e DFI: | R\$65,12              | R\$65,12                |
| Total:                        | R\$5.775,33           | R\$5.695,48             |

Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.10.2023; 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\$530.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas sob o nº 01777.23.10.06.41.098, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 4ec1.f105.4cc8.513d.ddc4.0e4c.12a6.43bc.3026.4949, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/24119, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de outubro de 2023. EEOC12273YGZ *[Assinatura]*

**AV-04-27.412: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** (Protocolo nº 113.601 de 05.10.2023, SELO EEOC11893DPK): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 29 de setembro de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2160806-7 Série 0923, 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]*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/24119, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de outubro de 2023. EEOC12274SMT *[Assinatura]*

**AV-05-27.412: AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 119.246 de 23.12.2023, SELO EEVI89717XNK): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 506734/2024, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, em 18.12.2024, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 117.535, foi **FINALIZADO**, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de dezembro de 2024. EEVI89905GVI *[Assinatura]*

**AV-06-27.412: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA:** (Protocolo nº 121.042 de 12.06.2025 - SELO EEVU44725OXF): 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 555161/2025, datado de 11.02.2025, para constar que a referida intimação em face de **PAULO HENRIQUE CORREIA DOS SANTOS**, inscrito no CPF sob o nº 110.333.157-45, relativa ao contrato nº 1.4444.2160806-7, firmado em 29 de setembro de 2023, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado para ser notificado no endereço do imóvel, em virtude de encontrar-se em local ignorado, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 17.03.2025, protocolada sob o nº 99327, registrada sob o nº 76811, bem como também não foi localizado na Avenida Vice-Presidente José Alencar nº 1400, bloco 4, Apartamento 1506, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir no endereço indicado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 5º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 07.04.2025, protocoladas sob o nº 1033069. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de junho de 2025. EEVU45272DLT *[Assinatura]*

**AV-07-27.412: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 124.629 de 16.03.2026, SELO EEXH48812KIE): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 02.01.2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que,

CONTINUAS FLS. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29ZT4-WNSUX-LAGMX-PBYJZ>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br  
Telefone: (XX)2742-0050

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27412 / CNM: 089631.2.0027412-97 / Recibo: 61133 / Data da Certidão: 30/03/2026.



Jaime Eduardo Simão  
Tabelião e Oficial do Registro

CNM: 089631.2.0027412-97

Marcela de Paiva Fita  
Substituta do Oficial

FLS. 02

| Matrícula nº                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 27.412 | Livro | Fls. | Data | 30.12.2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------|------|------------|
| <p>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 ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, <u>limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel</u>, no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 99391, no valor de R\$11.110,87, em 18.11.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$542.515,60, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 25.02.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.25.44.331, nos termos do Provimento 72/09/CGJ/RJ, e nº h8hkfvb875, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/25540, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de março de 2026. <b>EEXS22583ENW</b> <i>[assinatura]</i></p> |        |       |      |      |            |

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29ZT4-WNSUX-LAGMX-PBYJZ>