



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: 27181 / CNM: 089631.2.0027181-14 / Recibo: 61366 / Data da Certidão: 30/04/2026.



CNM: 089631.2.0027181-14

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	27.181	Livro	Fls.	Data	24.10.2022
<p>Imóvel constituído pela Unidade 43 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3487201, que assim se descreve: 11,04m de frente para a Rua "A"; 10,04m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 75,51m na Lateral Direita em divisa com a unidade 42; 79,36m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 44; tendo uma área de uso próprio de 774,37m². 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 9.754 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 9.754 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.754 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 24 de outubro de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p>AV-01-27.181: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 108.940 de 24.10.2022, SELO EEHS89039 NSD): 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>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2022. EEHS89047CQC <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p>R-02-27.181: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 111.493 de 31.03.2023, SELO EELK03007VAO): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema Financeiro Imobiliário nº 1.4444.2016487-4, firmado em 22 de março de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por ROBSON PINTO NOGUEIRA, brasileiro, nascido em 10.03.1972, empresário, filho de Lucineia Pinto Nogueira, portador da Carteira de Identidade nº 09803831-8, expedida pela Polícia Civil/IFP/RJ em 18.02.1991 e do CPF nº 015.916.797-37, divorciado, residente e domiciliado na Avenida Gouveia, 96, Casa, Vila Lage em São Gonçalo/RJ, por compra feita a SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada, pelo preço de R\$400.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$3.955,79, pelo DAM-ITBI nº 745/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$427.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 1291/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 31.03.2023. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63297-8, Cadastro nº 100794. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.03.31.38.538, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 612c.ce58.411a.18 77.326f.807c.cb55.4c9f.7a08.8e8d, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14 de abril de 2023. EELK03596ZB <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p>R-03-27.181: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 111.493 de 31.03.2023, SELO EELK03007VAO): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, o proprietário ROBSON PINTO NOGUEIRA, 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\$320.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade:</p>					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP45J-GQ7CK-DXVLN-MM8A8>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





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: 27181 / CNM: 089631.2.0027181-14 / Recibo: 61366 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089631.2.0027181-14

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\$400.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$320.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$80.000,00; Valor total da dívida: R\$320.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$427.000,00; 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+):	R\$3.946,07	R\$3.762,61
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$216,32	R\$216,32
Total:	R\$4.162,39	R\$3.978,93

Vencimento do primeiro encargo mensal: 24.04.2023; 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\$400.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.03.31.16.559, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 7bf9.a6b4.1d47.1f20.06fb.561d.945a.f22f.b4c9.ec.18, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14 de abril de 2023. EELK03599KTZ Jaime Eduardo Simão

AV-04-27.181: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 111.493 de 31.03.2023, SELO EELK03007VAO): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 22 de março de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2016487-4 Série 0323, 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, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14 de abril de 2023. EELK03600KQX Jaime Eduardo Simão

AV-05-27.181: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 119.047 de 10.12.2024, SELO EEUE92362GDO): 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 da CESAV/BU, Ofício nº 463529/2024, datado de 01.03.2024, para constar que a referida intimação em face de **ROBSON PINTO NOGUEIRA**, inscrito no CPF sob o nº 015.916.797-37, relativa ao contrato nº 1.4444.2016487-4, firmado em 22.03.2024, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele encontrado para ser notificado, por se encontrar em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 16.09.2024, protocolada sob o nº 98691, registrada sob o nº 76228, bem como também não foi encontrado na Avenida Gouveia nº 96, Casa, Vila Lage em São Gonçalo/RJ, por se encontrar em local inacessível, devido a sua periculosidade, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício de São Gonçalo/RJ, em 30.09.2024, protocolada sob o nº 288586, registrada sob o nº 237343. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de dezembro de 2024. EEUE92554MQW Jaime Eduardo Simão

AV-06-27.181: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.780 de 27.03.2026, SELO EEXS22756ONO): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 08.01.2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, 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, 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 99447/2025, no valor de R\$9.086,80, em 24.11.2025.

- Continua Fls. 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP45J-GQ7CK-DXVLN-MM8A8>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 27181 / CNM: 089631.2.0027181-14 / Recibo: 61366 / Data da Certidão: 30/04/2026.



CNM: 089631.2.0027181-14

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº	27.181	Livro	Fls.	Data
sobre o valor fiscal apurado de R\$441.312,14, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 16.03.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.30.32.757, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 0ovwr76hp7, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> , Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2026. EEXS28813EAX <i>[assinatura]</i>				

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP45J-GQ7CK-DXVLN-MM8A8>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

