



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

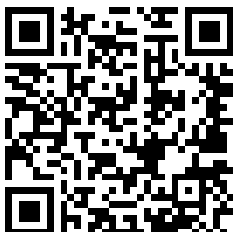
## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25387 / CNM: 089631.2.0025387-61 / Recibo: 61462 / Data da Certidão: 30/04/2026.

**CERTIFICO**, a pedido de Juliana Gomes Franze, referente ao Recibo nº **61462** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **25.387** 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 abril de 2026.x-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 | Pmcnv: 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 38857 TRB**

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/J76J4-ANVDM-F8G3K-B37RE>



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: 25387 / CNM: 089631.2.0025387-61 / Recibo: 61462 / Data da Certidão: 30/04/2026.



**CNM: 089631.2.0025387-61**

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	25.387	Livro	Fls.	Data	06.01.2022									
<p>Imóvel constituído pela <b>Unidade 18</b> 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 0,2528938, que assim se descreve: 10,69m, em curva, de frente para a Rua I; 10,00m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 37,00m na Lateral Direita em divisa com a unidade 17; 37,07m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 19, tendo uma área de uso próprio de 360,00m². <b>PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, com sede à Rua Araújo Porto Alegre, 36, salas 911/912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 29.524.436/0001-61. <b>CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:</b> Registro Auxiliar nº 957 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Matrícula nº 9.729 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 06 de janeiro de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p><b>R-01-25.387: COMPRA E VENDA:</b> (Protocolo nº 103.322 de 13.12.2021, SELO EDZV14525 JTX): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.1678485-5, firmado em 19 de novembro de 2021 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por <b>LUIZ CLAUDIO ZACARIAS ASSUMPCÃO</b>, brasileiro, nascido em 08.04.1993, filho de Claudio de Oliveira Assumpção e Luciene Maria Alves Zacarias, solteiro, técnico da construção civil, portador da Carteira de identidade CNH nº 05645377792, expedida pelo DETRAN/RJ em 19.02.2018 e do CPF nº 148.035.737-51, residente e domiciliado à Rua Vandenkolk nº 91, Aptº 201, Olaria, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a <b>SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, já qualificada, pelo preço de R\$310.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 13.12.2021, no valor de R\$3.216,26, pelo DAM-ITBI nº 3670/2021, sobre o valor fiscal apurado de R\$310.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 2199/2021, expedida pela PMT em 14.12.2021. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63.271-2, Cadastro nº 100769. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.01.06.04.879, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº b951.cf19.9d88.e269.08ba.850f.59c5.ef13.cf.81.ba.6e. conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de janeiro de 2022. <b>EDZV13753QQC</b> <i>Jaime Eduardo Simão</i></p> <p><b>R-02-25.387: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> (Protocolo nº 103.322 de 13.12.2021, SELO EDZV14 525JTX): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, o proprietário <b>LUIZ CLAUDIO ZACARIAS ASSUMPCÃO</b>, já qualificado, ALIENOU o imóvel desta matrícula à <b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF</b>, 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\$211.092,11. 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\$310.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$211.092,11; Valor dos recursos próprios: R\$98.907,89; Valor total da dívida: R\$211.092,11; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$305.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Taxa de Juros:</th> <th>Taxa de Juros Balcão:</th> <th>Taxa de Juros Reduzida:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nominal % (a.):</td> <td>9.7978</td> <td>8.4175</td> </tr> <tr> <td>Efetiva % (a.a):</td> <td>10.2500</td> <td>8.7500</td> </tr> </tbody> </table>						Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:	Nominal % (a.):	9.7978	8.4175	Efetiva % (a.a):	10.2500	8.7500
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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J76J4-ANVDM-F8G3K-B37RE>

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





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: 25387 / CNM: 089631.2.0025387-61 / Recibo: 61462 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089631.2.0025387-61

Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+):	R\$2.603,08	R\$2.360,27
Prêmios de Seguros:	R\$24,69	R\$24,69
Total:	R\$2.627,77	R\$2.384,96

Vencimento do primeiro encargo mensal: 20.12.2021; 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\$305.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.01.06.39.885, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 8791.f226.8173.b44e.b5a3.a0bf.8c23.0121.4d47.7680, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de janeiro de 2022. **EDZV13754QYG** *assinada*

**AV-03-25.387: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** (Protocolo nº 103.322 de 13.12.2021, SELO EDZV14525JTX): Procedeu-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 19 de novembro de 2021 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1678485-5 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, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de janeiro de 2022. **EDZV13755OHH** *assinada*

**AV-04-25.387: AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 119.245 de 23.12.2023, SELO EEV189716DWT): Procedeu-se a presente, nos termos do Ofício nº 457016/2024, 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 115.428, foi **FINALIZADO**, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de dezembro de 2024. **EEV189904JTI** *assinada*

**AV-05-25.387: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA:** (Protocolo nº 121.286 de 08.07.2025 - SELO EEWC31821PSD): Procedeu-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 555152/2025, datado de 11.02.2025, para constar que a referida intimação em face de **LUIZ CLAUDIO ZACARIAS ASSUMPTÃO**, inscrito no CPF sob o nº 148.035.737-51, relativa ao contrato nº 1.4444.1678485-5, firmado em 19.11.2021, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado no endereço do imóvel por 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 99326, registrada sob o nº 76810; bem como também não foi localizado na Rua Eleuterio Mota nº 445, apto 101, Olaria Rio de Janeiro/RJ e na Rua Vandenkolk nº 91, Aptº 201, Olaria, Rio de Janeiro/RJ em virtude de não residir nos endereços indicados, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo Cartório do 6º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 25.03.2025 e 04.06.2025, protocoladas sob os nºs AAA1424140 e AAA1425785. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14 de julho de 2025. **EEWC32155FAG** *assinada*

**AV-06-25.387: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 124.830 de 01.04.2026, SELO EEXS22962PEV): Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 22.12.2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-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 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 99731/2025, no valor de R\$6.704,42, em 11.12.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$322.193,10, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 18.03.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.04.06.34.048, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº gzuw3krcmb, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2026. **EEXS23827FEA** *assinada*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J76J4-ANVDM-F8G3K-B37RE>

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

ridigital