



Validate this
document here

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: 26788 / CNM: 089631.2.0026788-29 / Recibo: 60328 / Data da Certidão: 13/02/2026.

CERTIFICO, a pedido de Ana Leticia de Jesus Barbosa Preza, referente ao Recibo nº **60608** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **26.788** 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, 13 de fevereiro de 2026.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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,01.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEHX 47551 BLF

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9CHJ-3LHZT-R4TSG-SRPLB>



Validate this
document here

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: 26788 / CNM: 089631.2.0026788-29 / Recibo: 60328 / Data da Certidão: 13/02/2026.



CNM: 089631.2.0026788-29

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
26.788			09.08.2022
Imóvel constituído pela Unidade 16 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2538165, que assim se descreve: 10,50m de frente para a Rua "A"; 7,05m nos fundos em divisa com a unidade 17; 5,54m, em curva, nos fundos em divisa com a Rua "I"; 35,51m na Lateral Direita em divisa com a unidade 15; 31,36m na Lateral Esquerda em divisa com a Rua "I"; tendo uma área de uso próprio de 363,99m². 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. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: AV-02 da Matrícula nº 9.727 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.727 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 09 de agosto de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-01-26.788: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 107.562 de 09.08.2022, SELO EEFEB83377 VUW): Procedeu-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, 09 de agosto de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i> R-02-26.788: DOAÇÃO: (Protocolo nº 113.920 de 01.11.2023, SELO EEPB33273SOM): Escritura de Doação lavrada no Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 27 de outubro de 2023, Livro nº 8218, Fls. 084/087, Ato nº 043, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por TOWN – LANCHES E REFEIÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.273.108/0001-93, com sede na Avenida Ayrton Senna nº 2541, blc F, loja 162, 164, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, no valor atribuído para efeitos fiscais de R\$1,00, por DOAÇÃO feita por SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago em, 20.10.2023, no valor de R\$490,20, pelo DARJ-ITD nº 2023-2-142470-0-00, sobre o valor fiscal atribuído de R\$12.254,60, tendo como base de cálculo o valor de R\$12.254,60. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63.269-0, Cadastro nº 100767. Consultas BIB e CNIB feitas nº 0072423102640777, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 6154.def7.fcc7.5e99.7ª dd.1d45.494c.4f52.a5d 7.b488, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 13 de novembro de 2023. <i>Jaime Eduardo Simão</i> R-03-26.788: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 115.621 de 21.03.2024, SELO EEQQ98845ANK). Pela Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 19.0673.606.0000316/17, contendo anexo Termo de Constituição de Garantia/Empréstimo/ Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmada em 18.03.2024, a proprietária TOWN – LANCHES E REFEIÇÕES LTDA., já qualificada, ALIENOU o imóvel objeto desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CAIXA, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF 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 ao fiduciário, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por este àquela, no valor de R\$275.210,74. Dados do Crédito: Valor Financiado: R\$275.210,74; Valor Líquido: R\$237.569,33; Prazo Total (meses): 60; Valor da Prestação: R\$7.297,52; Valor Total das Parcelas: R\$437.851,20; Data da Liberação: 18.03.2024; Data vencimento da 1ª Prestação: 18.04.2024; Data Vencimento da Operação: 18.03.2029; IOF: R\$4.930,67; Taxa de Juros Anual: 21,98%; TAC (Tarifa de Abertura de Crédito): R\$7.500,00; Taxa de Juros (mensal): Pós-Fixada; Taxa de Juros			

CONTINUA NO VERSO



Validate this
document here

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: 26788 / CNM: 089631.2.0026788-29 / Recibo: 60328 / Data da Certidão: 13/02/2026.

CNM: 089631.2.0026788-29

Balcão: 1,85%; Taxa de Juros Reduzida 1,67%. Custo Efetivo Total: Taxa Balcão – CET Mensal: 2,43% ao mês; CET Anual: 33,95% ao Ano; Taxa Reduzida – CET Mensal: 2,24% ao mês; CET Anual: 30,94% ao ano. O principal será pago da seguinte forma: prestações mensais calculadas pela Tabela Price, tomando o valor do empréstimo e a taxa de rentabilidade pactuada, acrescida da TR, se a operação for pós-fixada. Os juros remuneratórios serão cobrados na prestação mensal, somados ao principal, após o período de carência, se houver. Nas operações com prestações mensais, inclusive com carência, a primeira prestação será exigível no mês subsequente à emissão do presente título, com vencimento no dia de aniversário de sua assinatura, vencendo-se as demais nos meses subsequentes, em iguais dias, pelo prazo do empréstimo. Na hipótese da data de vencimento recair em dia não útil, a obrigação vencerá no primeiro dia útil subsequente. Mediante formalização de Termo Aditivo, a critério da creditada e anuência da Caixa, a operação com prazo para pagamento de até 59 dias e amortização única, poderá ter seu prazo de vencimento prorrogado no máximo por duas vezes, a título de reforma, por períodos iguais ao da operação original, devendo a creditada efetuar a amortização de no mínimo 30% do débito, na data de cada prorrogação. Na hipótese de ocorrer a prorrogação mencionada retro, será utilizada a taxa de juros vigente na Caixa para as operações da espécie, na data da efetivação, com o que desde já a Creditada manifesta a sua concordância; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas sob os nº 01777.24.03/22.17.784, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 7f8e.9fc1.905f.bb0b.1539.fcd3.05dc51b8.dc6b.72ed, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de abril de 2024. **EEQQ99375LQK** *[assinatura]*

AV-04-26.788: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 121.721 de 08.08.2025 - SELO EEWC33415PUE): 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 578593/2025 – CESAV/RJ, datado de 27.03.2025, para constar que a referida intimação em face de **TOWN – LANCHES E REFEIÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **39.273.108/0001-93**, relativa a Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 19.0673.606.0000316/17, contendo anexo Termo de Constituição de Garantia/Empréstimo/ Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmada em 18.03.2024, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido a devedora localizada 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 21.05.2025, protocolada sob o nº 99587, registrada sob o nº 77048; bem como não foi encontrada na Avenida Ayrton Senna nº 2541, bloco F, loja 162, 164, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não estar mais estabelecida no local, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo Cartório do 6º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 16.05.2025, protocolada sob o nº AAA1425340. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]* Martha Leticia dos Santos Almeida, Escrevente Substituta, matrícula 94/86.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de agosto de 2025 **EEWN51446UBB** *[assinatura]*

AV-05-26.788: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.105 de 28.01.2026, SELO EEXH50666GLV): Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 25.11.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA 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 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 99358/2025, no

- Continua Ficha 02 -



Validate this
document here

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: 26788 / CNM: 089631.2.0026788-29 / Recibo: 60328 / Data da Certidão: 13/02/2026.

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE TERESÓPOLIS Rua Duque de Caxias, 53 - TERESÓPOLIS - RJ Telefone: (XX)2742-0050 Registro de Imóveis JAIME EDUARDO SIMÃO Tabelião			
FICHA 2			
Matrícula 26788	Livro 2	Data de Abertura 09/08/2022	CNM 089631.2.0026788-29
de R\$5.260,56, em 19.11.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$250.000,00, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela PMT, em 16.01.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.02.12.18.432, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº sd60g5o89b, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de fevereiro de 2026. EEXH47458SZO Assinado digitalmente por MARTHA LETICIA SANTOS DE ALMEIDA, SUBSTITUTA, MAT. 94/8623.			

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9CHJ-3LHZZ-R4TSG-SRPLB>