





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: 25503 / CNM: 089631.2.0025503-04 / Recibo: 59424 / Data da Certidão: 16/12/2025.



**CNM: 089631.2.0025503-04**

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	25.503	Livro	Fls.	Data	17.02.2022
<p>Imóvel constituído pela <b>Unidade 35 da Quadra V</b>, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, 2º Distrito, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3746186, que assim se descreve: 10,19m de frente para a Rua A; 20,11m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 62,58m na Lateral Direita em divisa com a unidade 34; 58,08m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 36; tendo uma área de uso próprio de 886,36m². <b>PROPRIETÁRIO: RENAN SILVA QUEIROZ</b>, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº 21.176.659-7, expedida pelo DETRAN/RJ em 26.12.2011, inscrito no CPF sob o nº 110.115.437-37, residente e domiciliado à Rua Amílcar de Castro nº 150/1001, bloco 02, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ. <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 9.746 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 17 de fevereiro de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i></p>					
<p><b>AV-01-25.503: CONSIGNAÇÃO:</b> (Protocolo nº 104.132 de 10.02.2022, SELO EEBM90007 HUR): 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, 17 de fevereiro de 2022. <b>EEBM90335BFF</b> <i>Jaime Eduardo Simão</i></p>					
<p><b>R-02-25.503: COMPRA E VENDA:</b> (Protocolo nº 104.132 de 10.02.2022, SELO EEBM90007 HUR): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, nº 1.4444.1741708-2, firmado em 28 de janeiro de 2022 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por <b>WAGNER MUNIZ FERREIRA</b>, brasileiro, nascido em 15.11.1974, filho de Francisco Ferreira Netto e Irani Muniz Ferreira, representante comercial, portador da carteira de identidade nº 08.305.990-7, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ em 22.03.2018, inscrito no CPF sob o nº 016.346.297-60, e sua mulher, <b>RAQUEL MARINHO VIEIRA FERREIRA</b>, brasileira, nascida em 28.07.1979, filha de Nely Marinho Vieira, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 12.185.265-1, expedida pelo DETRAN/DIC/RJ em 07.06.2017, inscrita no CPF sob o nº 085.780.887-78, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados à TV Petronilha Miranda nº 32, Barreto, Niterói/RJ, por compra feita a <b>RENAN SILVA QUEIROZ</b>, já qualificado nesta matrícula, pelo preço de R\$500.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 10.02.2022, no valor de R\$4.951,36, pelo DAM-ITBI nº 298/2022, sobre o valor fiscal apurado de R\$500.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 355/2022, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 11.02.2022. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63.066-7. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.02.17.14.086 e 01777.22.02.17.43.081, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº c6e1.7867.1444.9de2.12e6.0cc3.63c5.0d2a.48b1.89fd, 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, 17 de fevereiro de 2022. <b>EEBM90337RKZ</b> <i>Jaime Eduardo Simão</i></p>					
<p><b>R-03-25.503: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:</b> (Protocolo nº 104.132 de 10.02.2022, SELO EEBM90007HUR): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, os proprietários <b>WAGNER MUNIZ FERREIRA</b> e sua mulher, <b>RAQUEL MARINHO VIEIRA FERREIRA</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 àqueles, no valor de R\$350.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Lote Urbanizado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento:</p>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXMDL-SFMWD-S3QU6-5M5HR>



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: 25503 / CNM: 089631.2.0025503-04 / Recibo: 59424 / Data da Certidão: 16/12/2025.

**CNM: 089631.2.0025503-04**

SFI; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$500.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela caixa R\$350.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$150.000,00; Valor total da dívida: R\$350.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$500.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.):	9.7978	8.4175
Efetiva % (a.a):	10.2500	8.7500
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$4.316,02	R\$3.913,43
Prêmios de Seguros:	R\$158,55	R\$158,55
Total:	R\$4.474,57	R\$4.071,98

Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.02.2022; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$500.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.22.02.17.55.096 e 01777.22.02.17.59.104, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 3c59.8a26.6cdc.813f.cdfa.a56e.d1d0.f95c.2ac9.d602 e e68f.3263.2686.c016.6251.594a.cb2d.4721.b71113ca8, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de fevereiro de 2022. **EEBM90338EDS**

**AV-04-25.503: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** (Protocolo nº 104.132 de 10.02.2022, SELO EEBM90007HUR): Procede-se a presente, para constar que foi emitida em 28 de janeiro de 2022 a Cédula de Crédito Imobiliário Nº 1.4444.1741708-2 Série 0722 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]*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 17 de fevereiro de 2022. **EEBM90339CMY**

**AV-05-25.503: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA:** (Protocolo nº 117.644 de 22.08.2024 - SELO EETI67351LWZ): 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 456867/2024 – CESAV/BU, datado de 07.02.2024, para constar que a referida intimação em face de **WAGNER MUNIZ FERREIRA**, inscrito no CPF sob o nº **016.346.297-60**, e seu cônjuge **RAQUEL MARINHO VIEIRA FERREIRA**, inscrita no CPF sob o nº **085.780.887-78**, relativa ao contrato nº 1.4444.1741708-2, firmado em 28.01.2022, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido eles encontrados para serem notificados no endereço do imóvel, em virtude de encontrarem-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 24.07.2024, protocoladas sob os nºs 98521 e 98522, registradas sob os nºs 76085 e 76086; tendo sido RAQUEL MARINHO VIEIRA FERREIRA notificada em 24.07.2024, e WAGNER MUNIZ FERREIRA notificado em 31.07.2024, informando que não poderia receber, no endereço da Travessa Petronilha Miranda nº 32, Barreto, Niterói/RJ, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 4º Ofício de Niterói/RJ, em 24.07.2024 e 31.07.2024, protocoladas sob o nº 115406, registradas sob o nº 51065. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 02 de setembro de 2024. **EETI67908RNB**

**AV-06-25.503: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 123.428 de 03.12.2025, SELO EEXH45509FDZ): Procede-se a presente averbação, nos termos dos Requerimento, datado de 04.09.2025, 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 1500/2025, no valor de R\$10.670,35, em 12.06.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$520.489,27, conforme Certidão de Quitação nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXMDL-SFMWD-S3QU6-5M5HR>

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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br  
Telefone: (XX)2742-0050

### CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25503 / CNM: 089631.2.0025503-04 / Recibo: 59424 / Data da Certidão: 16/12/2025.



CNM: 089631.2.0025503-04

Jaime Eduardo Simão  
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita  
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº	25.503	Livro	Fls.	Data	17.02.2022
500627/2025, expedida pela PMT, em 24.11.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.12.12.33.436, 01777.25.12.12.37.472, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº izrvzbk428, 58qc5ehh9p, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fê. Eu, <i>Marcela</i> , Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de dezembro de 2025.					
EEXH46211YTB					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXMDL-SFMWD-S3QU6-5M5HR>



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

