



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

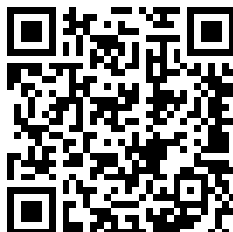
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27511 / CNM: 089631.2.0027511-91 / Recibo: 63691 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **63691** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.511** 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, matrícula 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 04 de agosto 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\$ 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
EEYC 56103 RDC
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y4GEM-VZA47-ZHX5N-6Q856>



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: 27511 / CNM: 089631.2.0027511-91 / Recibo: 63691 / Data da Certidão: 04/08/2026.



CNM: 089631.2.0027511-91

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	27.511	Livro	Fls.	Data	11.01.2023
Imóvel constituído pela Unidade 53 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,408484, com as seguintes medidas e confrontações: 10,15m de frente para a Rua "A"; 10,04m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 102,86m na Lateral Direita em divisa com a unidade 52; 103,70m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 54; tendo uma área de uso próprio de 1.032,80m². PROPRIETÁRIO: RAFAEL DA SILVA DE SÁ, brasileiro, divorciado, gerente, portador da CNH nº 02133919032, expedida pelo DETRAN/RJ em 12/08/2015, inscrito no CPF sob o nº 087.147.827-74, residente à Rua Jorge Yunes, 393/301, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula nº 9.764 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 9.764 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.764 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 11 de janeiro de 2023. AV-01-27.511: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 110.231 de 11.01.2023, SELO EEIX49590ONZ): Procede-se a presente averbação, para constar que esta matrícula foi aberta nos termos do item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB08, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de janeiro de 2023. EEIX49606RAU <i>[assinatura]</i> AV-02-27.511: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 110.231 de 11.01.2023, SELO EEIX49590ONZ): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-04 da matrícula 9.764 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "R-04-9.764 – PROTOCOLO – 37.799 (29/06/2021) – "CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDOR FIDUCIANTE: RAFAEL DA SILVA DE SÁ, qualificado no R-04. CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, empresa pública com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Nos termos do instrumento particular mencionado no R-03, o imóvel objeto desta foi constituído em propriedade fiduciária, na forma da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$484.400,00 (quatrocentos e oitenta e quatro mil e quatrocentos reais), a ser reposto no prazo de 120 meses, vencendo-se a primeira prestação no valor de R\$7.415,40 em 16/07/2021, e as demais sucessivamente, sobre as quais incide a taxa de juros anual nominal de 8.1858%, e efetiva de 8.5000%. Por lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, incidindo a garantia fiduciária sobre o imóvel e todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$692.000,00. Dou fé. Teresópolis, 09 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDSB79198UTF. TITULAR, mat. 90/18 Assinatura ilegível." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB08, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de janeiro de 2023. EEIX49607MLU <i>[assinatura]</i> AV-03-27.511: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 110.231 de 11.01.2023, SELO EEIX49590ONZ): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução da AV-05 da matrícula 9.764 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "AV-05-9.764 – PROTOCOLO – 37.799					

-Continua no Verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y4GEM-VZA47-ZHX5N-6Q856>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27511 / CNM: 089631.2.0027511-91 / Recibo: 63691 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CNM: 089631.2.0027511-91

(29/06/2021) – **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** – Procede-se a presente, para constar que, quanto ao crédito oriundo do contrato mencionado nos R-03/04, foi emitida em 18/06/2021, pela credora a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1555112-1 série 0621. Dou fé. Teresópolis, 09 de julho de 2021. Selo Eletrônico EDSB79199FPE. TITULAR, mat. 90/18 Assinatura ilegível." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, 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, 11 de janeiro de 2023. **EEIX49608RAN**

AV-04-27.511: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.689 de 14.05.2025, SELO EEVI88884SVT): 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 544229/2024, datado de 25.11.2024, para constar que a referida intimação em face de **RAFAEL DA SILVA DE SÁ**, inscrito no CPF sob o nº 087.147.827-74, relativa ao contrato nº 1.4444.1555112-1, firmado em 18.06.2021, citado no AV-02, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado para ser notificado 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 99290, registrada sob o nº 76774, bem como também não foi localizado na Rua Jorge Yunes, 393/301, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, por encontrar-se em local inacessível, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 5º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 08.03.2025, protocolada sob o nº 1032561. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de maio de 2025. **EEVI89148OID**

AV-05-27.511: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 126.152 de 22.07.2026, SELO EEYC55432JQR): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL – CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, datado de 02.07.2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere a AV-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 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 pela guia de controle nº 98488, no valor de R\$14.865,08, sobre o valor fiscal apurado de R\$730.226,21, conforme Certidão expedida pela PMT, em 16.06.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.07.24.37.242, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº ekgb1i6s7f, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/25540, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 30 de julho de 2026. **EEYC55869EXB**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y4GEM-VZA47-ZHX5N-6Q856>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital