



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: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27503 / CNM: 089631.2.0027503-18 / Recibo: 59151 / Data da Certidão: 28/11/2025.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **59151** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.503** 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, 28 de novembro de 2025.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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEHX 45214 AIC

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9W2X-H3NNM-9GHF7-5KZVX>



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabellão

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresópolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27503 / CNM: 089631.2.0027503-18 / Recibo: 59151 / Data da Certidão: 28/11/2025.



CNM: 089631.2.0027503-18

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabellão e Oficial do Registro

Marcela de Palva Fita

Substituta do Oficial

Matrícula nº	27.503	Livro	Fls.	Data	10.01.2023
Imóvel constituído pela Unidade 48 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3888595, com as seguintes medidas e confrontações: 10,68m de frente para a Rua "A"; 10,04m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 93,26m na Lateral direita em divisa com a unidade 47; 96,22m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 49; tendo uma área de uso próprio de 947,94m². PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., 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. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula nº 9.759 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 9.759 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.759 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 10 de janeiro de 2023. AV-01-27.503: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 110.217 de 10.01.2023, SELO EEIX49506 WCW): Procedeu-se a presente averbação, para constar que esta matrícula foi aberta nos termos do item 3 do Parecer – CGJ/CGJGABRJ, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eus. [Assinatura], Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 10 de janeiro de 2023. EEIX49520HRW AV-02-27.503: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 110.217 de 10.01.2023, SELO EEIX49506WCW): Procedeu-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-03 da matrícula 9.759 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "R-03-9.759 – PROTOCOLO – 37.283 (29/12/2020) – CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDORA: ARTEN CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na estrada de Água Santa, s/nº, lote 47, quadra 04, Colônia Alpina, Teresópolis-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.112.418/0001-00. FIDUCIANTE: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada. CREDORA FIDUCIÁRIA: CBR 096 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na rua do Rocio, nº 109, 3º andar, sala 01 (parte), Vila Olímpia, São Paulo-SP, CNPJ nº 35.744.547/0001-86. Nos termos da escritura de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, lavrada em 01/12/2020, no Lº 1323, fls. 064/074, ato 034, e escritura de aditamento lavrada em 02/02/2021, no Lº 1330, fls. 48, ato 023, ambas do 4º Ofício de Niterói-RJ, o imóvel objeto desta, juntamente com os imóveis das matrículas 9510, 9511, 9519, 9528, 9532, 9533, 9537/9548, 9560, 9562, 9569, 9586/9596, 9600/9605, 9619/9621, 9626, 9630, 9631, 9633, 9634, 9652/9655, 9664/9666, 9669/9672, 9675, 9678/9680, 9693, 9696/9698, 9712, 9716/9722, 9731, 9733, 9760, 9761, 9766, 9774/9777, 9781/9783, 9786/9788, 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 à devedora Arten Construtora e Incorporações Ltda, no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser reposto na forma e condições previstas na cláusula quarta da aludida escritura de constituição de propriedade fiduciária. Por Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a fiduciante possuidora direta 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, Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$28.100,00 para o imóvel da presente. Dou fé. Teresópolis, 12 de fevereiro de 2.021. Selo Eletrônico EDNF60140VUN. TITULAR mat. 90/18					

-Continua no Verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9W2X-H3NNM-9GHF7-5KZVX>

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



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: 27503 / CNM: 089631.2.0027503-18 / Recibo: 59151 / Data da Certidão: 28/11/2025.

CNM: 089631.2.0027503-18

Assinatura Ilegível." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 10 de janeiro de 2023. **EEIX49521RJO**

AV-03-27.503: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 111.367 de 23.03.2023, SELO EELK02581SUX):
Procede-se a presente, para constar que, em virtude da quitação da dívida, fica CANCELADA a alienação fiduciária, objeto da AV-02 acima, tudo de acordo com o Termo de Quitação Parcial de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, firmado pela credora CBR 096 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 20.03.2023. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 14 de abril de 2023. **EELK03615LOC**

R-04-27.503: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 112.163 de 01.06.2023, SELO EENE44092TUN): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2093760-1, firmado em 29 de maio de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **LEANDRO MOURA MONTES**, brasileiro, nascido em 28.03.1987, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, filho de Maria Jose de Moura e Carlos Wagner Montes, portador da Carteira de Identidade nº 213269814, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/RJ, em 03.02.2021 e do CPF nº 120.124.507-92, solteiro, residente e domiciliado na Rua Manissa nº 76, Casa 02, Graças, Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, pelo preço de R\$600.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$7.348,52, pelo DAM-ITBI nº 1300/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$716.636,27, conforme Certidão de Quitação nº 2120/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 01.06.2023. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63302-3, Cadastro nº 100799. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.06.01.28.917, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 012b.c0ff.6ac 4.7388.0fad .a911.b7d8.9178.ccd9.a691, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[Assinatura]*, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de junho de 2023. **EENE44517ONZ**

R-05-27.503: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 112.163 de 01.06.2023, SELO EENE44092TUN): Pelo mesmo contrato citado no R-04 acima, o proprietário **LEANDRO MOURA MONTES**, 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\$480.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Lote Usado; 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\$600.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$480.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$120.000,00; Valor total da dívida: R\$480.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$716.636,27; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.):	11.1610	10.9350
Efetiva % (a.a.):	11.7500	11.5000
Nominal % (a.m.):	0.9261	0.9074
Efetiva % (a.m.):	0.9301	0.9112
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+):	R\$6.464,39	R\$6.373,99
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$73,72	R\$73,72
Total:	R\$6.538,11	R\$6.447,71

Vencimento do primeiro encargo mensal: 23.06.2023; 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\$716.636,27; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do

CONTINUA FLS. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R9W2X-H3NNM-9GHF7-5KZVX>

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, Teresópolis / RJ
E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27503 / CNM: 089631.2.0027503-18 / Recibo: 59151 / Data da Certidão: 28/11/2025.



CNM: 089631.2.0027503-18

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ
Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro
Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

FLS. 02

Matrícula nº	27.503	Livro	Fls.	Data	10.01.2023
Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.25.08.01.13.921, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 7371.9048.b164.520f.d904.32fd.2a7.753e.7f06.9033, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de junho de 2023. EENE44519NLJ <i>[assinatura]</i> AV-06-27.503: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 112.163 de 01.06.2023, SELO EENE44092TUN): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 29 de maio de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2093760-1 Série 0523, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-05 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de junho de 2023. EENE44520XBQ <i>[assinatura]</i> AV-07-27.503: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 114.783 de 11.01.2024, SELO EEQB92710TWH): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 425246/2023, expedido pela credora Caixa Econômica Federal – CESA/BU, em 21.12.2023, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 114.531, foi CANCELADO, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de janeiro de 2024. EEQB92797KLM <i>[assinatura]</i> AV-08-27.503: NOTIFICAÇÃO DE RÉTOMADA: (Protocolo nº 121.041 de 12.06.2025 - SELO EEVU44727FTD): 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 545930/2024, datado de 27.11.2024, para constar que a referida intimação em face de LEANDRO MOURA MONTES, inscrito no CPF sob o nº 120.124.507-92, relativa ao contrato nº 1.4444.2093760-1, firmado em 29 de maio de 2023, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, <u>não tendo sido ele localizado para ser notificado no endereço do imóvel, em virtude de encontrar-se em local ignorado</u>, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 17.01.2025, protocolada sob o nº 99107, registrada sob o nº 76608, bem como também <u>não foi localizado na Rua Manissa nº 76, Casa 02, Graças, Duque de Caxias/RJ, em virtude de encontrar-se em local ignorado, por ser desconhecido no local</u>, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 3º Ofício de Duque de Caxias/RJ, em 27.02.2025, registrada sob o nº 010291. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de junho de 2025. EEVU45271HYE <i>[assinatura]</i> AV-09-27.503: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 123.200 de 18.11.2025, SELO EEWY56430INE): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 04.11.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-05 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 98914/2025, no valor de R\$15.029,80, em 16.10.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$738.462,10, conforme Certidão de Quitação nº 26950/2025, expedida pela PMT, em 17.10.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.11.26.25.981, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº r8avhb8q8a, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 26 de novembro de 2025. EEWY56777WLY <i>[assinatura]</i>					