



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: 25783 / CNM: 089631.2.0025783-37 / Recibo: 60796 / Data da Certidão: 09/03/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **60796** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **25.783** 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, 09 de março de 2026.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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmmv: 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

EEXH 48451 WMV

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/GYBFS-N7WEM-9QDGG9-ZLXHP>



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: 25783 / CNM: 089631.2.0025783-37 / Recibo: 60796 / Data da Certidão: 09/03/2026.



CNM: 089631.2.0025783-37

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	25.783	Livro	Fls.	Data	16.05.2022
Imóvel constituído pela Unidade 71 da Quadra III, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3456536, que assim se descreve: 10,38m de frente para a Rua B; 10,01m nos fundos em divisa com as Unidades 27 e 28; 74,48m na lateral direita em divisa com a Unidade 70; e 77,74m na lateral esquerda em divisa com a Unidade 72, tendo uma área de uso próprio de 761,11m². 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: Registro Auxiliar nº 957 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.640 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 16 de maio de 2022. <i>[Assinatura]</i> AV-01-25.783: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 105.338 de 06.05.2022, SELO EEDK16733QBC): Procede-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>[Assinatura]</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17272YUP <i>[Assinatura]</i> AV-02-25.783: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.338 de 06.05.2022, SELO EEDK16733QBC): Procede-se a presente, para constar em reprodução a Promessa de Compra e Venda constante do R-03 da Matrícula nº 9.640 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "PROMITENTE VENDEDORA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada; PROMITENTE COMPRADORA: NOVA MORADA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 22.889.569/0001-92, com sede na estrada da Cachamorra, nº 350, bloco 3, sala 401, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, TÍTULO Promessa de Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de promessa de compra e venda com obrigações e outros pactos de 17/11/2017. VALOR: R\$15.000,00." "Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[Assinatura]</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17273OIW <i>[Assinatura]</i> AV-03-25.783: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.338 de 06.05.2022, SELO EEDK16733QBC): Procede-se a presente, para constar que o imóvel objeto desta matrícula tem a INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 02-63182-3 – Cadastro nº 100679, conforme espelho de IPTU - 2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[Assinatura]</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17274LTW <i>[Assinatura]</i> AV-04-25.783: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 107.673 de 16.08.2022, SELO EEFE83915UDM): Procede-se a presente, nos termos do Instrumento Particular de Distrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 19 de agosto de 2020 e Instrumento Particular de Rerratificação, firmado em 23.02.2022, entre a promitente vendedora SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA e a promitente compradora NOVA MORADA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELI, para constar que ficou acordada a rescisão do instrumento averbado na AV-02 acima, retornando o imóvel objeto desta matrícula ao patrimônio da proprietária SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. Foi apresentada Certidão de Não Incidência de ITBI, Controle nº 071/2021, expedida pela PMT em 28.12.2021. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63182-3 – Cadastro nº 100679. Consultas B1B e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.08.22.30.965, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 8252.ac4e.9f47.caf3.5ae7.96d6.71c5.66ba.a919.a61c, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[Assinatura]</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 23 de agosto de 2022. EEGC39562XVP <i>[Assinatura]</i>					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYBFS-N7WEM-9QDG9-ZLXHP>

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: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25783 / CNM: 089631.2.0025783-37 / Recibo: 60796 / Data da Certidão: 09/03/2026.

CNM: 089631.2.0025783-37

R-05-25.783: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 112.162 de 01.06.2023, SELO EENE44096NDJ): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2099047-2, firmado em 25 de maio de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **BRUNO GONÇALVES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, nascido em 30.03.1984, trabalhadores dos serviços de proteção e segurança exceto militar, filho de Teresa Cristina Gonçalves de Souza e Adevalci de Souza, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 06330552054, expedida por Órgão de Trânsito/RJ em 13.01.2020 e do CPF nº 105.850.137-21, residente e domiciliado na R Otelo Caldas, 60, Campo Grande em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada nesta matrícula, pelo preço de R\$375.000,00. O imposto de transmissão no valor de R\$7.415,79, pelo DAM-ITBI nº 1302/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$585.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 2119/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis em 01.06.2023. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63182-3 – Cadastro nº 100679. Consultas BIB e CNIB nº 01777.23.06.01.34.905, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº a9c1.8ac8.29bd.6192.aueb.3614.fc77.6ca2.7900.e872, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Martha Leticia Santos de Almeida, Escrevente Substituta, mat. 94/8623, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de junho de 2023. *Martha Leticia Santos de Almeida*

R-06-25.783: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 112.162 de 01.06.2023, SELO EENE44096NDJ): Pelo mesmo contrato citado no R-05 acima, o proprietário **BRUNO GONÇALVES DE SOUZA**, 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 àqueles, no valor de R\$300.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Lote Urbanizado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: 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\$375.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$300.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$75.000,00; Valor total da dívida: R\$300.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$585.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:
Nominal % (a.a.):	11.1610
Efetiva % (a.a.):	11.7500
Nominal % (a.m.):	0.9261
Efetiva % (a.m.):	0.9301
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:
Prestação (a+j):	R\$4.040,24
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$46,08
Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA:	R\$0,00
Total:	R\$4.086,32

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\$585.000,00; Consta do contrato dentre outras condições a cláusula de outorga de procuração; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.23.06.01.48.908, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº bac2.d8f3.1f67.0e8b.b000.e9af.83f7.6d34.9c46.4024, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Martha Leticia Santos de Almeida, Escrevente Substituta, mat. 94/8623, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de junho de 2023. *Martha Leticia Santos de Almeida*

AV-07-25.783: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 112.162 de 01.06.2023, SELO EENE44096NDJ): Procede-se a presente para constar que foi emitida em 25 de maio de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2099047-2 Série 0523, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-06 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, Martha Leticia Santos de Almeida, Escrevente Substituta, mat. 94/8623, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de junho de 2023. *Martha Leticia Santos de Almeida*

EENE44524QQA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYBFS-N7WEM-9QDGG9-ZLXHP>

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, Teresópolis / RJ
E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25783 / CNM: 089631.2.0025783-37 / Recibo: 60796 / Data da Certidão: 09/03/2026.



Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

CNM: 089631.2.0025783-37

Fls. 02

Matrícula nº	25.783	Livro	Fls.	Data	16.05.2022
AV-08-25.783: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 114.782 de 11.01.2024, SELO EEQB92713NPX): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 435165/2023, expedido pela credora Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, em 27.12.2023, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 114.526, foi CANCELADO, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de janeiro de 2024. EEQB92793ZOW <i>[assinatura]</i>					
AV-09-25.783: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 122.113 de 03.09.2025, SELO EEWN52324VWB): 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 545931/2024, datado de 27.11.2024, para constar que a referida intimação em face de BRUNO GONÇALVES DE SOUZA, inscrito no CPF sob o nº 105.850.137-21, relativa ao contrato nº 1.4444.2099047-2, firmado em 25.05.2023, citado no R-06, 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 99108, registrada sob o nº 76609, bem como também <u>não foi localizado na Rua Otelo Caldas nº 60, Campo Grande em Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir no endereço indicado</u>, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 5º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 16.06.2025, protocolada sob o nº 1035020. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de setembro de 2025. EEWN52793OCK <i>[assinatura]</i>					
AV-10-25.783: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.470 de 02.03.2026, SELO EEXH48128CEE): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 30.12.2025, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-06 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 99730, no valor de R\$12.360,95, em 22.12.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$605.019,50, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 06.02.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.06.48.147, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 0hoiqoq4zv, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, mat. 94/25540, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de março de 2026. EEXH48418NYO Assinado digitalmente por MARTHA LETICIA SANTOS DE ALMEIDA, SUBSTITUTA, MAT. 94/8623.					