



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: 27098 / CNM: 089631.2.0027098-69 / Recibo: 61365 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CERTIFICO, a pedido de Luciano Zauhy de Azevedo, referente ao Recibo nº **61365** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.098** 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, 30 de abril de 2026.x-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\$ 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

EEXS 38858 TGK

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/EUTTA-ANTBA-Y74XJ-TPZKV>



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, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27098 / CNM: 089631.2.0027098-69 / Recibo: 61365 / Data da Certidão: 30/04/2026.



CNM: 089631.2.0027098-69

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

Matrícula nº	27.098	Livro	Fls.	Data	06.10.2022
Imóvel constituído pela Unidade 68 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2899644, com as seguintes medidas e confrontações: 10,69m, em curva, de frente para a Rua "L"; 10,31m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 54,39m na Lateral Direita em divisa com a unidade 67; 51,88m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 69; tendo uma área de uso próprio de 520,30m². 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 9.579 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 9.779 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.779 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 06 de outubro de 2022. AV-01-27.098: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 108.645 de 06.10.2022, SELO EEGY35773 JZM): 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>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de outubro de 2022. EEGY35794FRV <i>[assinatura]</i> R-02-27.098: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 110.563 de 02.02.2023, SELO EEJU62461TLC): Pela Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório do 18º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 10 de janeiro de 2023, Livro nº 7658, Fls. 027, Ato nº 010, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por TAIZA CORTES REAL DA MOTA, brasileira, empresária, nascida em 15.05.1990, filha de Adilson Alvares da Mota e Eva Aparecida Cortes Real, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04658227957, expedida pelo DETRAN/RJ em 11.01.2019, inscrita no CPF sob o nº 127.303.177-67, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARCELO VASCONCELOS DE SOUZA, brasileiro, empresário, nascido em 01.10.1979, filho de Nilton Paes de Souza e de Ana Maria de Vasconcelos de Souza, portador da carteira nacional de habilitação nº 00360246788, expedida pelo DETRAN/RJ em 10.09.2018, inscrito no CPF sob o nº 072.001.597-94, residente e domiciliada na Praça Antonio Callado nº 135, apto. 108, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$45.000,00, por compra feita a SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada acima. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 3361/2022 no valor de R\$3.671,71, sobre o valor fiscal atribuído de R\$173.517,44, conforme Certidão de Quitação nº 323/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 31.01.2023. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63322-3 – Cadastro nº 100819. Consultas BIB e CNIB nº 01777.23.02.02.49.808, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 0874.2de8.6c02.8c49.ba0e.90c6.7d86.b3b4.44fe.3022, 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, 07 de fevereiro de 2023. EEJU62730GXS <i>[assinatura]</i> AV-03-27.098: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 113.036 de 24.08.2023, SELO EEOC09996RDR): Procede-se a presente em retificação ao R-02 acima, para constar que o nome correto do					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUTTA-ANTBA-Y74XJ-TPZKV>

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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27098 / CNM: 089631.2.0027098-69 / Recibo: 61365 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089631.2.0027098-69

proprietário é **MARCELO VASCONCELLOS DE SOUSA** e não como ali constou, tudo conforme a Certidão de casamento matrícula nº 157743 01.55.2021 2 00033 198 0009398 10, expedida pelo Cartório 12º Registro Civil de Pessoas Naturais, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, em 14.07.2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de agosto de 2023. **EEOC10095NWU** Wanna

R-04-27.098: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 112.985 de 18.08.2023, SELO EEOC09737XXH): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2144905-8 firmado em 07.08.2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **FRANCISCO FERREIRA DE LIMA**, brasileiro, nascido em 16.01.1988, agente administrativo, filho de Lindomar Ferreira de Lima e Gentil Ferreira de Lima, portador da CNH nº 04196665549, expedida pelo DETRAN/RJ em 17.07.2022 e do CPF nº 058.828.357-63, solteiro, residente e domiciliado na Rua Silvia Pozzano nº 240, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **TAIZA CORTES REAL DA MOTA** e seu cônjuge **MARCELO VASCONCELLOS DE SOUSA**, já qualificados, pelo preço de R\$445.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R\$3.775,79, pelo DAM-ITBI nº 1957/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$445.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 3032/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 17.08.2023. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63322-3, Cadastro nº 100819. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.08.18.59.077; 01777.23.08.18.24.079; 01777.23.08.18.31.086; 01777.23.08.18.15.0 85 conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 2dd4.1296.caf4.f5a4.0f4f.2d db.429f.fc54.a44e.7c 28; be97.d796.2860.d435.f389.f2a1.c580.1a87.fbb8.df63, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de agosto de 2023. **EEOC10099FLC** Wanna

R-05-27.098: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 112.985 de 18.08.2023, SELO EEOC09737XXH): Pelo mesmo contrato citado no R-04 acima, o proprietário **FRANCISCO FERREIRA DE LIMA**, 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\$356.000,00. 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\$445.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$356.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$89.000,00; Valor total da dívida: R\$356.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$445.000,00; 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+j):	R\$4.794,42	R\$4.727,38
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R\$41,29	R\$41,29
Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA:	R\$0,00	R\$0,00
Total:	R\$4.835,71	R\$4.768,67

Vencimento do primeiro encargo mensal: 05.09.2023; 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\$445.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.08.18.33.091, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 1fb1.3ff3.a88e.1953.9893.ddf1.5d8b.63ac1a47.c792, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de agosto de 2023. **EEOC10100ZAO** Wanna

CONTINUA NA FLS 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EUTTA-ANTBA-Y74XJ-TPZKV>

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: 27098 / CNM: 089631.2.0027098-69 / Recibo: 61365 / Data da Certidão: 30/04/2026.



CNM: 089631.2.0027098-69

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial
FLS 02

Matrícula nº	27.098	Livro	Fls.	Data	06.10.2022
AV-06-27.098: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 112.985 de 18.08.2023, SELO EEOC09737XXH): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 07.08.2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2144905-8 Série 0823, 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, <u>[assinatura]</u> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de agosto de 2023. EEOC10101PUC <u>[assinatura]</u>					
AV-07-27.098: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 118.494 de 23.10.2024 - SELO EEUE89823ZMD): 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 493844/2024 - CESAV/BU, datado de 22.06.2024, para constar que a referida intimação em face de FRANCISCO FERREIRA DE LIMA , inscrito no CPF sob o nº 058.828.357-63 , relativa ao contrato nº 1.4444.2144905-8 firmado em 07.08.2023, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, <u>não tendo sido ele localizado no endereço do imóvel por encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível</u> , conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 16.09.2024, protocolada sob o nº 98711, registrada sob o nº 76249; bem como <u>também não foi localizado na Praça Antonio Callado nº 135, apto. 108, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir no endereço</u> , conforme Certidão de Notificação expedida pelo Cartório do 6º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 17.09.2024, protocolada sob o nº AAA1420152. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u> Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de outubro de 2024. EEUE90356ILU <u>[assinatura]</u>					
AV-08-27.098: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.779 de 27.03.2026, SELO EEXS22757EAN): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 02.01.2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA 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 ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, <u>limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel</u> , no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 99444/2025, no valor de R\$9.325,44, em 24.11.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$453.244,07, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 16.03.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.30.32.771, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, de nº s0y02rw3c2, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>[assinatura]</u> Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2026. EEXS23826EGH <u>[assinatura]</u>					