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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 27429 / CNM: 089631.2.0027429-46 / Recibo: 61331 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CERTIFICO, a pedido de Diogo Cimino Silva, referente ao Recibo nº **61331** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.429** nos termos do § 1° 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-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 38860 JPH
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/TGGE8-E5R7A-7XS6M-DTE8R

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

ri digital | 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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 27429 / CNM: 089631.2.0027429-46 / Recibo: 61331 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089631.2.0027429-46

3º CARTÓRIO OFÍCIO TERESÓPOLIS
Tabelionato e Registro de Imóveis

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 27.429	Livro	Fls.	Data 02.01.2023

Imóvel constituído pela **Unidade 37 da Quadra I**, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3095312, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a Rua "B"; 10,00m nos fundos em divisa com uma servidão; 60,26m na Lateral Direita em divisa com a unidade 36; 60,72m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 38; tendo uma área de uso próprio de 604,91m². **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 9.526 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 9.526 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 9.526 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 02 de janeiro de 2023.

AV-01-27.429: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 110.106 de 02.01.2023, SELO EEIX49000HUJ): 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, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 02 de janeiro de 2023. **EEIX49015CFF**

R-02-27.429: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 112.730 de 25.07.2023 - SELO EENE46280KQQ): Pela Escritura de Compra e Venda lavrada neste Cartório, em 20 de julho de 2023, Livro nº 462, Fl. 079/080, Ato nº 065, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **GUILHERME OTAVIO LIMA PAIM**, brasileiro, advogado, nascido em 11.03.1964, filho de Francisco Fernandes e Maria de Lourdes Pinheiro Fernandes, portador da Carteira de Identidade nº 149223, expedida pela OAB-RJ em 26.11.2014, inscrito no CPF sob o nº 835.901.617-87, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com ANA CLAUDIA PIRES DA ROSA, brasileira, professora, nascida em 30.05.1970, filha de Jose Braz Branco da Rosa e Aida Fernanda Pires da Rosa, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 02165072650, expedida pelo DETRAN/RJ em 16.05.2019, inscrita no CPF sob o nº 006.819.247-99, residente e domiciliado na Rua Demerval Barbosa Moreira, nº 400, Bairro de São Pedro, Teresópolis/RJ, pelo preço de R$100.000,00, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 1616/2023, no valor de R$3.153,27 em 19.07.2023, sobre o valor fiscal atribuído de R$157.663,74. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63.068-9, cadastro nº 100566. Consultas BIB e CNIB expedidas em 22.03.2023, sob o nº 01777.23.07.20.21.566, de acordo com o Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº a9b8.6b53.bdc2.4452.8037.dfb9.df86.b855.202b.ff4f, de acordo com o Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ, conforme consta na escritura acima referida. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de agosto de 2023. **EENE46747QGR**

R-03-27.429: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 113.702 de 17.10.2023, SELO EEPB32558SMX): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário nº 1.4444.2188629-6, firmado em 09 de outubro de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGGE8-E5R7A-7XS6M-DTE8R

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

ri digital | 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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 27429 / CNM: 089631.2.0027429-46 / Recibo: 61331 / Data da Certidão: 30/04/2026.

por **ALEXANDRA CAVALCANTE AZEVEDO**, brasileira, solteira, nascida em 01.05.1990, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Edna Cavalcante Batista e Willian Romao Azevedo, portador da Identidade nº 212912372, expedida pelo DETRAN/RJ em 28.05.2008 e do CPF nº 058.540.567-04, residente e domiciliada à Rua Jose Joaquim da Rocha nº 161, Jardim Vinte e Cinco de Agosto, Duque de Caxias/RJ, por compra feita à **GUILHERME OTAVIO LIMA PAIM**, e seu cônjuge **ANA CLAUDIA PIRES DA ROSA**, já qualificados nesta matrícula, pelo preço de R$595.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 17.10.2023, no valor de R$4.975,79, pelo DAM-ITBI nº 2513/2023, sobre o valor fiscal apurado de R$595.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 3945/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 18.10.2023. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63068-9, Cadastro Imobiliário nº 100566. Consultas RE, BIB e CNIB feitas sob os nº 01777.23.10.17.51.533; 01777.23.10.17.47.522; 01777.23.10.17.33.528 e 01777.23.10.17.19.523, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº b08a.cec3.cad9.38b1.b28e.58c7.bea5.23b9.73bc.9f0c; 5e5d.c3a9.0615.4295.232d.0af2.2313.b4c7.8b4b.da82, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Auxiliar de Cartório, mat. 94/24119, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2023. **EEPB32764ABW**

R-04-27.429: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: (Protocolo nº 113.702 de 17.10.2023, SELO EEPB32558SMX): Pelo mesmo contrato citado no R-03 acima, a proprietária **ALEXANDRA CAVALCANTE AZEVEDO**, já qualificada, 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 àquela, no valor de R$476.000,00. 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$595.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R$476.000,00; Valor dos recursos próprios: R$119.000,00; Valor total da dívida: R$476.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R$595.000,00; 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$6.410,52
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R$55,21
Total:	R$6.465,73

Vencimento do primeiro encargo mensal: 08.11.2023; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R$595.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas sob o nº 01777.23.10.17.55.547, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 29a6.248d.94a1.ef45.ad3f.e0bd.83d7.ed88.b378.2dc9, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Auxiliar de Cartório, mat. 94/24119, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2023. **EEPB32765XXL**

AV-05-27.429: **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** (Protocolo nº 113.702 de 17.10.2023, SELO EEPB32558SMX): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 09 de outubro de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444. 2188629-6, Série 1023, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-04 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, Auxiliar de Cartório, mat. 94/24119, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2023. **EEPB32766PJT**

AV-06-27.429: **NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA:** (Protocolo nº 122.081 de 01.09.2025 - SELO EEWN52190MAS): 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,

Continua Fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGGE8-E5R7A-7XS6M-DTE8R

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

ri digital | 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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 27429 / CNM: 089631.2.0027429-46 / Recibo: 61331 / Data da Certidão: 30/04/2026.

3º CARTÓRIO TERESÓPOLIS
Tabelionato e Registro de Imóveis

CNM: 089631.2.0027429-46

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

-Fls. 02 -

Matrícula nº 27.429	Livro	Fls.	Data 02.01.2023

através do Ofício nº 541005/2024 – CESAV/BU, datado de 14.11.2024, para constar que a referida intimação em face de **ALEXANDRA CAVALCANTE AZEVEDO**, inscrita no CPF sob o nº **058.540.567-04**, relativa ao contrato nº 1.4444.2188629-6, firmado em 09.10.2023, citado no R-04, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela encontrada para ser notificada no endereço do imóvel, em virtude de encontrar-se em local ignorado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 06.02.2025, protocolada sob os nº 99215, registrada sob o nº 76692; bem como também não foi localizada na Rua Jose Joaquim da Rocha nº 161, Jardim Vinte e Cinco de Agosto, Duque de Caxias/RJ, tendo em vista ter se mudado para local ignorado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 3º Ofício de Duque de Caxias/RJ, em 26.03.2025, registrada sob o nº 010409. O referido é verdade e dou fé. Eu,_____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 02 de setembro de 2025. **EEWN52248VSA**

AV-07-27.429: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.759 de 26.03.2026, SELO EEXS22684UGX): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 21.01.2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-04 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 99732/2025, no valor de R$12.459,75, em 16.12.2025, sobre o valor fiscal apurado de R$609.959,30, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 16.03.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.03.31.39.223, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº Zy9e58yayp, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu,_____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2026. **EEXS23809LTE**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/TGGE8-E5R7A-7XS6M-DTE8R

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar