



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: 27501 / CNM: 089631.2.0027501-24 / Recibo: 63316 / Data da Certidão: 17/07/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **63316** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.501** 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, 17 de julho 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

EEYC 55165 LAJ

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/GJD88-V93VA-A4MDY-EWQE8>



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: 27501 / CNM: 089631.2.0027501-24 / Recibo: 63316 / Data da Certidão: 17/07/2026.



CNM: 089631.2.0027501-24

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	27.501	Livro	Fls.	Data	10.01.2023
Imóvel constituído pela Unidade 34 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,31843, que assim se descreve: 10,00m de frente para a Rua "A"; 10,41m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 65,46m na Lateral Direita em divisa com a unidade 33; 62,58m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 35; tendo uma área de uso próprio de 643,39m². PROPRIETÁRIA: GNOSES COMÉRCIO DE MIUDEZAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 08.046.396/0001-10, com sede à Rua Mascarenhas de Moraes nº 777, Jardim Primavera, Duque de Caxias/RJ. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula nº 9.745 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 9.745 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.745 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. <i>Guissulinda</i> AV-01-27.501: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 110.215 de 10.01.2023, SELO EEIX49504 MSW): 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>Galax</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 10 de janeiro de 2023. EEIX49518EPK <i>Guissulinda</i> AV-02-27.501: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 116.884 de 03.07.2024, SELO EEQS18432CGY): Procede-se a presente, para constar que o imóvel objeto desta matrícula tem a INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 02-63288-9, Cadastro nº 100785, conforme espelho de IPTU - 2024. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Galax</i>, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08 de julho de 2024. EEQS18705VAV <i>Marcela</i> R-03-27.501: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 116.672 de 18.06.2024, SELO EEQS20331SPN): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI nº 1.4444.2193048-1, firmado em 18 de outubro de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por LEANDRO BOTELHO DA SILVA, brasileiro, nascido em 11.09.1979, administrador, filho de Eliane Machado da Silva e Jeferson Botelho da Silva, portador da CNH nº 00291427540, expedida pelo Detran/RJ em 27.01.2023, inscrito no CPF sob o nº 053.662.967-65, solteiro, residente e domiciliado em Estrada Cachamorra, 350, Campo Grande/RJ, por compra feita a GNOSES COMÉRCIO DE MIUDEZAS LTDA, já qualificada, pelo preço de R\$375.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 12.06.2024, no valor de R\$7.749,66, pelo DAM-ITBI nº 1475/2024, sobre o valor fiscal apurado de R\$375.000,00, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 4260/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 23.06.2024. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63288-9, Cadastro nº 100785. Consultas BIB e CNIB feitas sob os nº 01777.24.06.19.22.324, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 5ced.1ac4.5a45.7d98.05f 6.f9cd.6ac1.05c3.1cac.382b, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Galax</i>, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08 de julho de 2024. EEQS18707XCY <i>Marcela</i> R-04-27.501: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 116.672 de 18.06.2024, SELO EEQS20331SPN): Pelo mesmo contrato citado no R-03 acima, o proprietário LEANDRO BOTELHO DA SILVA, já qualificado, ALIENOU o imóvel desta matrícula à CAIXA					

CONTINUA VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJD88-V93VA-A4MDY-EWQE8>



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: 27501 / CNM: 089631.2.0027501-24 / Recibo: 63316 / Data da Certidão: 17/07/2026.

CNM: 089631.2.0027501-24

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\$590.000,00; 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\$4.040,24	R\$3.983,74
Prêmios de Seguros MIP e DFI:	R\$75,57	R\$75,57
Total:	R\$4.115,81	R\$4.059,31

Vencimento do primeiro encargo mensal: 20.11.2023; 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\$590.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas sob o nº 01777.24.06.19.12.331, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 5a70.ad2d.1c05.ad9b.0004.804e.890e.101d.e129.1897, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Paulo*, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08 de julho de 2024. **EEQS18708WZC** *mauro*

AV-05-27.501: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 116.672 de 18.06.2024, SELO EEQS20331SPN): Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 18 de outubro de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2193048-1 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, *Paulo*, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08 de julho de 2024. **EEQS18709UNX** *mauro*

AV-06-27.501: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 124.815 de 31.03.2026 - SELO EEXS22869SSR): 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 604464/2025 - CESAV/BU, datado de 27.06.2025, para constar que a referida intimação em face de **LEANDRO BOTELHO DA SILVA**, inscrito no CPF sob o nº **053.662.967-65**, relativa ao contrato nº 1.4444.2193048-1, firmado em 18 de outubro de 2023, citado na R-04, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele encontrado para ser notificado no endereço do imóvel, em virtude de encontrarem-se em local ignorado, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 28.11.2025, protocolada sob o nº 100217, registrada sob o nº 77638; bem como também não foi localizado na Estrada Cachamorra nº 350, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de ser desconhecido no local e encontra-se em local ignorado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 6º Ofício de Rio de Janeiro/RJ, em 25.11.2025, protocolada sob o nº AAA1429732. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Paulo*, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de abril de 2026. **EEXS23213VTY** *mauro*

AV-07-27.501: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 125.080 de 27.04.2026, SELO EEXS24014WSV): Procede-se a presente, para constar a existência de demanda originária, referente ao Processo nº 0806686-10.2025.8.19.0061, tudo de acordo com o Ofício N° 016/20166, expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, datado de 20.02.2026, assinado eletronicamente pelo MM. Juiz de Direito Dr. Mauro Penna Macedo Guita. O referido é verdade e dou fé. O

CONTINUA FLS. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJD88-V93VA-A4MDY-EWQE8>

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

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27501 / CNM: 089631.2.0027501-24 / Recibo: 63316 / Data da Certidão: 17/07/2026.



CNM: 089631.2.0027501-24

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

FLS. 02

Matrícula nº **27.501** Livro **2** Fls. **94/25540** Data **10.01.2023**
Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, Auxiliar de Cartório, mat. 94/25540, lavrei o presente ato.
Teresópolis, 11 de junho de 2026. **EEXS21102HQQ**

AV-08-27.501: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 125.855 de 30.06.2026, SELO EEXS22085IAB): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, datado de 04.05.2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA 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 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, em 20.04.2026, pelo DAM-ITBI nº 101029/2026, no valor de R\$12.457,58, sobre o valor fiscal apurado de R\$609.174,00, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela PMT, em 27.04.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.07.16.08.751 nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº ct51rh3jey, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, Mat. 94/22014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 16 de julho de 2026. **EEYC55093DHG**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJD88-V93VA-A4MDY-EWQE8>