



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

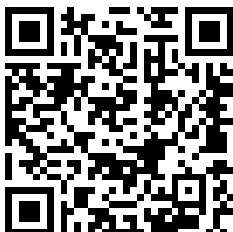
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 26744 / CNM: 089631.2.0026744-64 / Recibo: 59152 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **59152** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **26.744** 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, 03 de dezembro 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 | Pmcvm: 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 45474 KXF

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/4SLKB-MCGWL-ECY3S-QZMKU>



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: 26744 / CNM: 089631.2.0026744-64 / Recibo: 59152 / Data da Certidão: 03/12/2025.



CNM: 089631.2.0026744-64

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	26.744	Livro	Fls.	Data	04.08.2022
Imóvel constituído pela Unidade 14 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2720397, que assim se descreve: 11,07m em curva, de frente para a Rua H; 10,00m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 37,15m na Lateral Direita em divisa com a unidade 13; na Lateral Esquerda em dois segmentos, 46,93 em divisa com a unidade 17, e 7,05m em divisa com a unidade 15; tendo uma área de uso próprio de 442,79m². 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: AV-02 da Matrícula nº 9.725 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.725 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 04 de agosto de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-01-26.744: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 107.480 de 04.08.2022, SELO EEFEB33074 FCS): 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>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de agosto de 2022. EEFEB33081WSL <i>Jaime Eduardo Simão</i> R-02-26.744: DOAÇÃO: (Protocolo nº 113.936 de 06.11.2023, SELO EEPB33349DXK): Pela Escritura de Doação lavrada no Cartório do 24º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, em 27 de outubro de 2023, Livro nº 8218, Fls. 080/083, Ato nº 042, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por TOP VIP SERVIÇOS E COMERCIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.542.981/0001-48, com sede na Avenida Presidente Vargas nº 633, grupo 1712, Centro, Rio de Janeiro/RJ, no valor atribuído para efeitos fiscais de R\$1,00, por DOAÇÃO feita por SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago pelo DARJ/ITD nº 2023-2-142441-6-00, em 20.10.2023, no valor de R\$573,83, tendo como base de cálculo o valor de R\$14.345,57. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63.267-8, Cadastro nº 100765. Consultas BIB e CNIB feitas nº 0072423102655769, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 4805.7689.7a14.40a9.51 7a.6329.800b.6061.227f.e630, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 23 de novembro de 2023. EEPB34011FGG <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-03-26.744: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 115.961 de 17.04.2024, SELO EEQQ99971RPL): Procede-se a presente, para constar que o TOP VIP SERVIÇOS E COMERCIO LTDA., já qualificada nesta matrícula, teve sua razão social alterada para TOP VIP SERVIÇOS E COMERCIO EXTERIOR LTDA, com sede na Rua Mapendi 591, sala 101, Taquara, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 07.542.981/0001-48, tudo em conformidade com a 3ª Alteração de Contrato Social e Ato Consolidado da Alteração Contratual datada de 28.11.2023, registrada na JUCERJA sob o NIRE nº 332.0754428-7. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de abril de 2024. EEQR00214VDL <i>Jaime Eduardo Simão</i> R-04-26.744: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 115.873 de 10.04.2024, SELO EEQQ99667XHL): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação nº 1.4444.2259444-2, firmado em 05 de abril de 2024 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por BARBARA RONDAO DE SOUZA, brasileira, nascida em 20.07.1998, analista de sistemas, filha de Rosimara Eugenia Rondao e Joao Henrique F de Souza, portadora da Carteira de Identidade nº 304955459, expedida pela Secretaria de Estado da Casa-Civil/RJ em 31.08.2016, inscrita no					

CONTINUA VERSO



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: 26744 / CNM: 089631.2.0026744-64 / Recibo: 59152 / Data da Certidão: 03/12/2025.

CNM: 089631.2.0026744-64

CPF nº 170.628.237-08, solteira, residente e domiciliada em R Serra Azul, 1, Lt 10 Casa 2, Bangu, Rio De Janeiro/RJ, por compra feita a **TOP VIP SERVICOS E COMERCIO EXTERIOR LTDA**, já qualificada, pelo preço de R\$293.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 09.04.2024, no valor de R\$2.593,66, pelo DAM-ITBI nº 861/2024, sobre o valor fiscal apurado de R\$293.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 2578/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 10.04.2024. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63267-8, Cadastro nº 100765. Consultas RE, BIB e CNIB feitas sob os nº be06.d742.9450.e729.c33d.b347.f9d f.1133.1f71.b1e3, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 01777.24.04.11.46.755, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de abril de 2024. **EEQR00215DYX** *Jaime*

R-05-26.744: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 115.873 de 10.04.2024, SELO EEQQ99667XHL): Pelo mesmo contrato citado no R-04 acima, a proprietária **BARBARA RONDAO DE SOUZA**, 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\$234.400,00. 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\$293.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$234.400,00; Valor dos recursos próprios: R\$58.600,00; Valor total da dívida: R\$234.400,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$293.000,00; 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.):	0.9301	0.9112
Efetiva % (a.m.):	0.9301	0.9112
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$3.156,78	R\$3.112,63
Prêmios de Seguros MIP e DFI:	R\$21,79	R\$21,79
Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:	R\$0,00	R\$0,00
Total:	R\$3.178,57	R\$3.134,42

Vencimento do primeiro encargo mensal: 06.05.2024; 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\$293.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas sob o nº 276d.4eb2.5110.fedc.eb71.0bf9.bd e2.afb8.6d2a.cdc6, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 01777.24.04.11.53.760, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de abril de 2024. **EEQR00216XEW** *Jaime*

AV-06-26.744: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 120.987 de 09.06.2025 - SELO EEVU44508XOM): 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 557093/2025 - CESAV/BU, datado de 16.01.2025, para constar que a referida intimação em face de **BARBARA RONDAO DE SOUZA**, inscrita no CPF sob o nº 170.628.237-08, relativa ao contrato nº 1.4444.2259444-2, firmado em 05 de abril de 2024, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela localizada 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 18.02.2025, protocolada sob o nº 99245, registradas sob o nº 76733, bem como também não foi localizada na Rua Serra Azul, 1, Lt 10 Casa 2, Bangu, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de encontrar-se em local inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 5º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 29.05.2025, protocoladas sob o nº 1034684. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de junho de 2025. **EEVU45270ZEX** *Jaime*



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: 26744 / CNM: 089631.2.0026744-64 / Recibo: 59152 / Data da Certidão: 03/12/2025.



CNM: 089631.2.0026744-64

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº	26.744	Livro	Fls.	Data
AV-07-26.744: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 123.201 de 18.11.2025, SELO EEWY56431DLC): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 06.11.2025, 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, <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 98941/2025, no valor de R\$2.604,56, em 20.10.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$293.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 27142/2025, expedida pela PMT, em 20.10.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.12.01.40.583, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº bjjd098zrt, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Jaime Eduardo Simão</u> , Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de dezembro de 2025. EEXH45355HQ				

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4SLKB-MCGWL-ECY3S-QZMKU>