



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

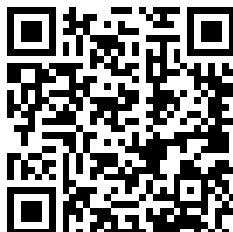
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25662 / CNM: 089631.2.0025662-12 / Recibo: 63119 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CERTIFICO, a pedido de Sergio Villa Nova de Freitas, referente ao Recibo nº **63119** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **25.662** 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, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, Mat. 94/13276, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 19 de junho 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 21612 BMO

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/FDYW7-BJWWY-86LX9-ZXAJG>



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25662 / CNM: 089631.2.0025662-12 / Recibo: 63119 / Data da Certidão: 19/06/2026.



CNM: 089631.2.0025662-12

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	25.662	Livro	Fls.	Data 11.04.2022
Imóvel constituído pela Unidade 23 da Quadra IV, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,4126351, que assim se descreve: 10,94m de frente para a Rua E; 18,36m nos fundos em divisa com a Rua A; 79,55m na Lateral Direita em divisa com a unidade 24; 76,28m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 22, tendo uma área de uso próprio de 1050,75m². PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 29.524.436/0001-61, com sede na Rua Araújo Porto Alegre nº 36, salas 911/912, Centro, Rio de Janeiro/RJ. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registro Auxiliar nº 957 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.684 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 11 de abril de 2022. <i>Guilherme</i> R-01-25.662: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 104.727 de 24.03.2022 - SELO EECN75269DZK): Pelo Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças nº 001088556-6, firmado em 16 de fevereiro de 2022, e Instrumento Particular de Aditamento, firmado 25 de fevereiro de 2022, ambos no Banco Bradesco S/A, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido por RODRIGO FERNANDES DE MENDONÇA, brasileiro, filho de Rivalci Sales de Mendonça e Maria Helena Fernandes de Sousa, solteiro, maior, capaz, trade, portador da carteira nacional de habilitação nº 06757400249, expedida pelo DETRAN/RJ em 15.12.2017, inscrito no CPF sob o nº 163.578.977-01, residente e domiciliado na Rua Neves nº 04, Beco 01, Graças, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$487.000,00, por compra feita a SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago em 15.03.2022, no valor de R\$4.827,86, pelo DAM-ITBI controle nº 529/2022, sobre o valor fiscal apurado de R\$487.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 614/2022, expedida pela PMT em 16.03.2022. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-63.226-7 - Código do Imóvel nº 100724. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.04.11.28.541, nos termos do Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 9d4c.e0a9.56fc.53e6.fc5a.5c39.3ce1.dc75.13e5.3bdc, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Guilherme</i>, Escrevente, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de abril de 2022. EECN76184EHY R-02-25.662: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 104.727 de 24.03.2022 - SELO EECN75269DZK): Pelo mesmo contrato citado no R-01 acima, o proprietário RODRIGO FERNANDES DE MENDONÇA, já qualificado, ALIENOU o imóvel desta matrícula ao BANCO BRADESCO S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, na cidade de Osasco, Estado de São Paulo. 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 este àquele, no valor de R\$340.900,00; Consta do Contrato que do preço de compra e venda, parte, no valor de R\$146.100,00 foi paga com recursos próprios, e parte, no valor de R\$340.900,00, através de financiamento concedido pelo banco; Prazo reembolso: 120 meses; Valor da Tarifa de Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia: R\$3.400,00; Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$5.795,30; Taxa de juros nominal e efetiva: 10,40%, a.a. 10,91% a.a.; Seguro mensal morte/invalidez permanente: R\$40,67; Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$5.835,97; Data prevista para vencimento da primeira prestação: 16.03.2022; Sistema de amortização constante: SAC; Razão de decréscimo mensal: R\$24,61; Valor do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$487.000,00. Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$487.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições				



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: 25662 / CNM: 089631.2.0025662-12 / Recibo: 63119 / Data da Certidão: 19/06/2026.

CNM: 089631.2.0025662-12

constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.04.11.54.565, nos termos do Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº a949.2335.24c6.83a5.d283.38ff.dd9g.c4 59.5a0b.0c00, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Escrevente, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de abril de 2022. **EECN76185QIH**

AV-03-25.662: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 113.524 de 02.10.2023, SELO EEOC11743JFT): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 304344/2022, expedido pelo Banco Bradesco S.A., por meio da CLS – Organização e Administração de Documentos Ltda, em 08.09.2023, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 107.652, foi **FINALIZADO**, por interesse do credor. O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de outubro de 2023. **EEPB32534GVW**

AV-04-25.662: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 118.886 de 27.11.2024 - SELO EEUE91701WOF): Procede-se a presente, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017 e nos termos do instrumento particular de intimação emitido pelo Banco Bradesco S.A – CLS Organização e Administração de Documentos Ltda, através do Ofício nº 412129/2023, datado de 13.09.2023, para constar que a referida intimação em face de **RODRIGO FERNANDES DE MENDONÇA**, inscrito no CPF sob o nº 163.578.977-01, relativa ao contrato nº 001088556-6, firmado em 16.02.2022, citado no R-02, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado no endereço do imóvel por encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 21.11.2023, protocolada sob o nº 97453, registrada sob o nº 75091; bem como também não foi localizado na Rua Neves nº 04, Beco 01, Graças, Duque de Caxias/RJ, por tratar-se de local inacessível, conforme Certidão de Notificação expedida pelo Cartório do 3º RTD de Duque de Caxias/RJ, em 17.10.2024, registrada sob o nº 009646. O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de dezembro de 2024. **EEUE92271KFN**

AV-05-25.662: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 120.386 de 09.04.2025, SELO EEVI87431TWW): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 13.02.2025, expedido pelo Banco Bradesco S.A, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-02 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 do Fiduciário BANCO BRADESCO S.A, já qualificado 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 235/2025, no valor de R\$10.000,56, em 17.02.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$487.000,00, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 1321/2025, expedida pela PMT, em 25.02.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.04.10.53.960; 01777.24.12.18.08.760, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ e nº v2nbe8kgts, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de abril de 2025. **EEVI87994KZT**

AV-06-25.662: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.387 de 09.04.2025, SELO EEVI87433CPR): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-05 acima, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-02, tudo de acordo com o Requerimento, firmado pelo credor Banco Bradesco S.A – CLS Organização e Administração de Documentos Ltda, em 13.02.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de abril de 2025. **EEVI87995WVD**

AV-07-25.662: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.231 de 02.07.2025, SELO EEVU45580JZN): Procede-se a presente, para constar, nos termos do o artigo 1.491 do CNCGJ/RJ, que depois de realizados os Leilões determinados pelo artigo 27 da Lei 9.514/97, Editais de 1º e 2º Leilões Públicos datados de 17.06.2025 e de 18.06.2025, **NÃO HOUVE LICITANTES**,

Continua Fls. 02



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: 25662 / CNM: 089631.2.0025662-12 / Recibo: 63119 / Data da Certidão: 19/06/2026.

3º CARTÓRIO
TERESÓPOLIS
Tabelionato e Registro de Imóveis

CNM: 089631.2.0025662-12

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- Fls. 02 -

Matrícula nº **25.662** Livro Fls. Data **11.04.2022**
conforme Termo de Quitação e Requerimento, firmados pelo credor Itaú Unibanco S.A., em
20.06.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o
presente ato. Teresópolis, 15 de julho de 2025. **EEWC32221PYB** [assinatura]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FDYW7-BJWWY-86LX9-ZXAJG>