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: 27182 / CNM: 089631.2.0027182-11 / Recibo: 63975 / Data da Certidão: 17/09/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio referente ao Recibo nº **63975** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.182** 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, matrícula 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 17 de setembro de 2026. 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 58546 GZL
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/FW6QV-JUXXE-S8A86-QXRPY

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: 27182 / CNM: 089631.2.0027182-11 / Recibo: 63975 / Data da Certidão: 17/09/2026.

3º CARTÓRIO OFÍCIO TERESÓPOLIS Tabelionato e Registro de Imóveis

CNM: 089631.2.0027182-11

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 27.182	Livro	Fls.	Data 24.10.2022

Imóvel constituído pela **Unidade 44 da Quadra V**, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3576189, que assim se descreve: 11,04m de frente para a Rua "A"; 10,04m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 79,36m na Lateral Direita em divisa com a unidade 43; 83,21m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 45; tendo uma área de uso próprio de 812,85m². **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. **INCORPORAÇÃO:** AV-01 da Matrícula nº 9.755 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 9.755 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 9.755 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 24 de outubro de 2022.

AV-01-27.182: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 108.941 de 24.10.2022, SELO EEHS89040 XFY): Procede-se a presente averbação, para constar que esta matrícula foi aberta nos termos do item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB08. Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de outubro de 2022. **EEHS89048WXV**

R-02-27.182: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 111.512 de 03.04.2023, SELO EELK03108UAA): Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema Financeiro Imobiliário nº 1.4444.2054901-6, firmado em 29 de março de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **LEONARDO DE LIMA GUARILHA,** brasileiro, nascido em 27.07.1976, solteiro, supervisor, filho de Luzia Chiapeta de Lima e Edino Ribeiro Guarilha, portador da Carteira de Identidade nº 106256043,, expedida pelo DETRAN/RJ em 31.08.2005 e do CPF nº 089.621.767-18, residente e domiciliado à Rodovia Rj 130,00 Km 20, Vista Alegre, nesta cidade, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, pelo preço de R$375.000,00. O imposto de transmissão foi pago no valor de R$8.015,79, pelo DAM-ITBI nº 811/2023, sobre o valor fiscal apurado de R$615.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 1361/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 04.04.2023. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63.298-9, Cadastro nº 100795. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.04.04.17.669, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº aed5.0ea5.2526.0ad4.490b.a300.a5af.1d2f.340e.040c, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 19 de abril de 2023. **EELK03858CWZ**

R-03-27.182: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 111.512 de 03.04.2023, SELO EELK03108UAA): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, o proprietário **LEONARDO DE LIMA GUARILHA**, 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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW6QV-JUXXE-S8A86-QXRPY

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: 27182 / CNM: 089631.2.0027182-11 / Recibo: 63975 / Data da Certidão: 17/09/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW6QV-JUXXE-S8A86-QXRPY

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$615.000,00; Prazo Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.):	9.7978	9.1098
Efetiva % (a.a.):	10.2500	9.5000
Nominal % (a.m.):	0.8134	0.7565
Efetiva % (a.m.):	0.8165	0.7592
Encargo Mensal Inicial (Parcela):	Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão:	Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R$3.699,44	R$3.527,44
Prêmios de Seguros MPI e DFI:	R$115,80	R$115,80
Total:	R$3.815,24	R$3.643,24

Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.04.2023; 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$615.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.23.04.04.32.678, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 04e4.ad46.f79f.48e6.f350.2acf.7c87.bd2f.595a.314d, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 19 de abril de 2023. **EELK03859OQX**

AV-04-27.182: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo nº 111.512 de 03.04.2023, SELO EELK03108UAA):Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 29 de março de 2023 a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.2054901-6 Série 0323, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-03 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. . O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 19 de abril de 2023. **EELK03860ONY**

AV-05-27.182: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 126.519 de 18.08.2026 - SELO EEYC56900GIS): Procede-se à presente averbação, 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 531394/2024, datado de 31.10.2024, para constar que a referida intimação em face de **LEONARDO DE LIMA GUARILHA,** inscrito no CPF sob o nº **089.621.767-18,** relativa ao contrato nº 1.4444.2054901-6, firmado em 29.03.2023, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado para ser notificado no endereço do imóvel, por encontrar-se local ignorado, bem como na RJ 130,00 Km 20, Vista Alegre, nesta cidade, em virtude do endereço ser insuficiente, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 12.02.2026, protocoladas sob o nº 100440, registradas sob o nº 77867. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, Mat. 94/22014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 08 de setembro de 2026. **EEYC58058LST**

AV-06-27.182: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 126.319 de 06.08.2026, SELO EEYC56258NWX): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, datado de 28:07.2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-03 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 pelo DAM-ITBI nº 102053/2026, no valor de R$13.181,70, sobre o valor fiscal apurado de R$645.379,88, conforme Certidão

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: 27182 / CNM: 089631.2.0027182-11 / Recibo: 63975 / Data da Certidão: 17/09/2026.

3º CARTÓRIO TERESÓPOLIS
Tabelionato e Registro de Imóveis

CNM: 089631.2.0027182-11

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Matrícula nº 27.182	Livro	Fls.	Data 24.10.2022

de Quitação do ITBI, expedida pela PMT, em 13.07.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.08.11.07.453, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 1opwq462xf, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, matrícula 94/22014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 15 de setembro de 2026. **EEYC58374QCS**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FW6QV-JUXXE-S8A86-QXRPY

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