



Telephone: (XX)2742-0050

Livro: 2 / Matrícula: 27287 / CNM: 089631.2.0027287-84 / Recibo: 63689 / Data da Certidão: 13/08/2026.

CERTIFICO, a pedido de Juliana Gomes Franze referente ao Recibo nº **63689** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.287** 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. **OBS: Ficam cientes os interessados da obrigatoriedade de averbar a Inscrição Municipal Individual, tudo em atendimento aos Artigos 1.047, inciso X, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.** 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, 13 de agosto de 2026. x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-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 | Feti: R\$ 24,81 | Fundperi: R\$ 10,54 | Funperi: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgaleri: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpqueri: 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 56675 TAB

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/



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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27287 / CNM: 089631.2.0027287-84 / Recibo: 63689 / Data da Certidão: 13/08/2026.



CNM: 089631.2.0027287-84

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	Livro	Fls.	Data
27.287			21.11.2022
Imóvel constituído pela Unidade 39 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3370897, com as seguintes medidas e confrontações: 11,32m de frente para a Rua "A", 12,04m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 62,88m na Lateral Direita em divisa com a unidade 38; 65,96m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 40; tendo uma área de uso próprio de 724,24m². PROPRIETÁRIO: LUCAS GASPARINI OTTONI DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CNH nº 06353016522, expedida pelo DETRAN/RJ em 16/01/2020, inscrito no CPF sob o nº 158.100.347-13, residente à Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso nº 2915/804, bloco 3, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula 9.750 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 9.750 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.750 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 21 de novembro de 2022. <i>Assinado</i> AV-01-27.287: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 109.392 de 21/11/2022, SELO EEHS90718 LAS): 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, <i>Assinado</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de novembro de 2022. EEHS90719GFB <i>Assinado</i> AV-02-27.287: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 109.392 de 21/11/2022, SELO EEHS90718LAS): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-04 da matrícula 9.750 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "R-04-9.750 – PROTOCOLO – 37.943 (12/08/2021) – CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – DEVEDOR FIDUCIÁRIO: LUCAS GASPARINI OTTONI DE CARVALHO, qualificado no R-03. CREDORA FIDUCIÁRIA: Caixa Econômica Federal, empresa pública com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Nos termos do instrumento particular mencionado no R-03, o imóvel objeto desta foi constituído em propriedade fiduciária, na forma da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$360.500,00 (trezentos e sessenta mil e quinhentos reais), a ser reposto no prazo de 240 meses, vencendo-se a primeira prestação no valor de R\$3.994,72 em 25/08/2021, e as demais sucessivamente, sobre as quais incide a taxa de juros anual nominal de 8.1858%, e efetiva de 8.5000%. Por lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, incidindo a garantia fiduciária sobre o imóvel e todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$515.000,00. Dou fé. Teresópolis, 18 de agosto de 2021. Selo Eletrônico EDNB79026GDB." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB08, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Assinado</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de novembro de 2022. EEHS90720VCD <i>Assinado</i> AV-03-27.287: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 109.392 de 21/11/2022, SELO EEHS90718LAS): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-05 da matrícula 9.750 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "R-05-9.750 – PROTOCOLO – 37.943".			

-Continua no 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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27287 / CNM: 089631.2.0027287-84 / Recibo: 63689 / Data da Certidão: 13/08/2026.

CNM: 089631.2.0027287-84

(12/08/2021) – **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** - Quanto ao Crédito oriundo do contrato mencionado nos R-03/04, foi emitida em 30/07/2021, pela credora, a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1583175-2 série 0721. Dou fé. Teresópolis, 18 de agosto de 2021. Selo Eletrônico EDNB79027LGZ." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB05, Processo SEI: 2020-0646373, "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de novembro de 2022. EEHS90721HXN

AV-04-27.287: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 119.243 de 23.12.2023, SELO EEVI89715HLO): Procedeu-se a presente, nos termos do Ofício nº 324103/2022, expedido pela credora Caixa Econômica Federal - CEF, em 18.12.2024, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 109.391, foi **FINALIZADO**, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de dezembro de 2024. EEVI89902MEX

AV-05-27.287: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 123.362 de 28.11.2025 - SELO EEXH45236WQT): Procedeu-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 da CESAV/BU, Ofício nº 555151/2025, datado de 11.02.2025, para constar que a referida intimação em face de **LUCAS GASPARINI OTTONI DE CARVALHO**, inscrito no CPF sob o nº **158.100.347-13**, relativa ao contrato nº 1.4444.1583175-2, firmado em 30.07.2021, citado na AV-02, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele encontrado para ser notificado 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 17.03.2025, protocolada sob o nº 99325, registrada sob o nº 76809; bem como também não foi localizado na Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso nº 2915, Bloco 03, Apto 804, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, por encontrar-se em local incerto, em virtude de residir mais no endereço indicado, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 6º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 14.08.2025, protocolada sob o nº AAA1427647. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, Mat.94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de dezembro de 2025. EEXH45895ZJS

AV-06-27.287: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 126.149 de 22.07.2026, SELO EEYC55431OFK): Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL – CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, datado de 02.07.2026, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere a AV-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 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 pela guia de ITBI nº 101107, no valor de R\$11.235,58, sobre o valor fiscal apurado de R\$548.074,20, conforme Certidão de Quitação do ITBI expedida pela PMT, em 18.05.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.07.24.34.222, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº ue65qv7xny, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/25540, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 30 de julho de 2026. EEYC55863FDD

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PFMAL-BYXCH-TFMHC-DU35L>

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