



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: 27518 / CNM: 089631.2.0027518-70 / Recibo: 61551 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **61551** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.518** 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, 30 de abril 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 | Pmcnv: 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 38861 TUZ

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/MCEUV-SYBTW-ET36D-JQWZ5>



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: 27518 / CNM: 089631.2.0027518-70 / Recibo: 61551 / Data da Certidão: 30/04/2026.



CNM: 089631.2.0027518-70

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	27.518	Livro	Fls.	Data	12.01.2023
<p>Imóvel constituído pela Unidade 27 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,3404827, com as seguintes medidas e confrontações: 10,22m de frente para a Rua "A"; 10,00m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 74,93m na Lateral Direita em divisa com a unidade 26; 72,82m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 28; tendo uma área de uso próprio de 738,75m². PROPRIETÁRIO: DANIEL FALCÃO DE QUEIROZ, brasileiro, solteiro, administrador, portador da CNH nº 04158208781, expedida pelo DETRAN/RJ em 05/04/2017, inscrito no CPF sob o nº 128.226.237-83, residente à Rua Coelho Neto nº 60/302, Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula nº 9.738 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 9.738 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.738 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 12 de janeiro de 2023.</p>					
<p>AV-01-27.518: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 110.248 de 12.01.2023, SELO EEIX49679OAE): 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>[assinatura]</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de janeiro de 2023. EEIX49691UVS <i>[assinatura]</i></p>					
<p>AV-02-27.518: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 110.248 de 12.01.2023, SELO EEIX49679OAE): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-06 da matrícula 9.738 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "R-06-9.738 – PROTOCOLO – 37.539 (09/04/2021) – CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – DEVEDOR FIDUCIANTE: DANIEL FALCÃO DE QUEIROZ, qualificado no R-05. 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-05, 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\$387.800,00 (trezentos e oitenta e sete mil, oitocentos reais), a ser reposto no prazo de 240 meses, vencendo-se a primeira prestação no valor de R\$4.310,46 em 24/04/2021, 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 os devedores fiduciários possuidores diretos 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 acrescidas. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$554.000,00. Dou fé. Teresópolis, 28 de abril de 2021. Selo Eletrônico EDHQ17637HRV. SUBSTITUTA, mat. 94/18406 Camilla Dias da Rosa." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[assinatura]</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de janeiro de 2023. EEIX49692TZI <i>[assinatura]</i></p>					
<p>AV-03-27.518: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 110.248 de 12.01.2023, SELO EEIX49679OAE): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução da AV-07 da matrícula 9.738 do</p>					

-Continua no Verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MCEUV-SYBTW-ET36D-JQWZ5>

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



ONR



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: 27518 / CNM: 089631.2.0027518-70 / Recibo: 61551 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089631.2.0027518-70

Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "AV-07-9.738 – PROTOCOLO – 37.539 (09/04/2021) – CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – Procedeu-se a presente, para constar que, quanto ao crédito oriundo do contrato mencionado nos R-05/06, foi emitida em 24/03/2021, pela credora a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.1444715-0 série 0321. Dou fé. Teresópolis, 28 de abril de 2021. Selo Eletrônico EDHQ17638MJM. SUBSTITUTA, mat. 94/18406, Camilla Dias da Rosa." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, Processo SCL 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de janeiro de 2023. **EEIX49693LVZ** *Guaranteed*

AV-04-27.518: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.688 de 14.05.2025, SELO EEV188885COT): Procedeu-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 da CESAV/BU, Ofício nº 433241/2023, em 28.11.2023, para constar que a referida intimação em face de **DANIEL FALCÃO DE QUEIROZ**, inscrito no CPF sob o nº 128.226.237-83, relativa ao contrato nº 1.4444.1444715-0, firmado em 24.03.2021, citado no AV-02, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado para ser notificado 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 12.03.2024, protocolada sob o nº 97974, registrada sob o nº 75578, bem como também não foi localizado na Rua Coelho Neto nº nº 60, apto 302, Laranjeiras, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir no endereço indicado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 5º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 21.02.2025, protocolada sob o nº 1032389. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de maio de 2025. **EEV189183TDJ** *Paula*

AV-05-27.518: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 124.881 de 08.04.2026, SELO EEXS23174ATU): Procedeu-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 24.03.2026, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o 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 ECONÔMICA 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 98566/2025, no valor de R\$12.377,66, em 10.12.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$582.051,77, conforme Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 18.03.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.04.09.09.171, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 1280kfz8s9, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de abril de 2026. **EEXS23828FTI** *Paula*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MCEUV-SYBTW-ET36D-JQWZ5>

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