



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: 20821 / CNM: 089631.2.0020821-82 / Recibo: 63692 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **63692** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **20.821** 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, matrícula 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 04 de agosto 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 56098 VXT

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/RWF98-U9JEQ-STGT4-YNCD8>



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: 20821 / CNM: 089631.2.0020821-82 / Recibo: 63692 / Data da Certidão: 04/08/2026.



CNM: 089631.2.0020821-82

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Luiz Carlos Siqueira Chaves

Substituto do Oficial

Matrícula nº	Livro	Fls.	Data
20.821			06.01.2015
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 402 do BLOCO 01 do Condomínio Residencial Green Park, situado na Estrada das Pimenteiras, nº 2002, bairro Pimenteiras, nesta cidade, dividido em sala com varanda, suíte, quarto banheiro, cozinha e área de serviço, uma vaga de estacionamento, com a área construída de 66,38m², e a correspondente fração ideal de 0,020610 do respectivo terreno, o qual é constituído pela área remanescente do lote nº 20 da Estrada das Pimenteiras, medindo 76,65m de frente para a dita estrada; 82,85m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 178,00m do lado direito em divisa com o lote 21 do dr. Magno Baptista ou sucessores, e 194,70m do lado esquerdo, em divisa com a área desmembrada do lote nº 20, tendo a área de 14.915,30m².			
PROPRIETÁRIOS: SPE-CENTRIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Estrada das Pimenteiras, nº 2002, bairro Pimenteiras, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 14.157.373/0001-85. TÍTULO AQUISITIVO: R-06 da matrícula nº 16.042, fl. 034, do Livro nº 2/ABA-2, de 20.05.2014, deste Registro de Imóveis. CONSTRUÇÃO: AV-26, de 29.10.2014, da mesma matrícula. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: R-59, desta data, da mesma matrícula. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 01-59589-0. DOU FÉ. Teresópolis, 06 de janeiro de 2015. Eu <u>Laudis M. G. N. V.</u> Substituto do Oficial, subscrevo. XX			
AV-01: REMISSÃO: (Protocolo nº 75888 de 24.11.2014 SELO EARJ62210NXX). Procede-se à presente remissão para constar que foi registrada nesta data, no Livro de Registro Auxiliar Nº 3-A, fl. 177, Nº 625, a Convenção do Condomínio Residencial Green Park, situado na Estrada das Pimenteiras, nº 2002, bairro Pimenteiras, nesta cidade, DOU FÉ. Teresópolis, 06 de janeiro de 2015. Eu <u>Laudis M. G. N. V.</u> Substituto do Oficial, subscrevo. XX EARJ62247EKP			
R-02: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 77.636 de 26.06.2015, SELO EAZM08354IWQ): Pelo Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Nº 1.4444.0878074-9, firmado em 19 de maio de 2015 na Caixa Econômica Federal-CEF, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido por RODOLFO MARTINS RIBEIRO, brasileiro, nascido em 07/10/1981, servidor público estadual, solteiro, CNH 06101364651 do DETRAN/RJ de 24.06.2014, CPF 056.487.337-39, residente e domiciliado na rua Dr. José Mendonça Clark, 105, 301, Várzea, nesta cidade, pelo preço de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), por compra feita a SPE - CENTRIX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada acima. Consta do Contrato que do preço acima, parte, no valor de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), foi paga com recursos próprios, e parte, no valor de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), através de financiamento concedido pela CAIXA. O imposto de transmissão foi pago em 17.06.2015, no valor de R\$2.518,19, pelo DAM-ITBI controle nº 1240/2015, sobre o valor fiscal apurado de R\$300.000,00. Foram apresentadas para este ato as Certidões de Feitos Ajuizados em nome da vendedora, conforme determinam a Lei nº 7433/85 de 18.12.1985 (Art. 1º, § 2º), regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 de 09.09.1986, e o Artigo nº 362, § Único, da CNCGJ/RJ, todas negativas. Consultas BIB e CNIB feitas em 01.07.2015, nº 0177715070156677, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 91db.d582.9599.e8ed.bd83.b942.cc70.8fa1.53af.f7e4, conforme Aviso CGJ nº 1681/14. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01-59589-0. DOU FÉ. Teresópolis, 01 de julho de			

-continua no verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWF98-U9JEQ-STGT4-YNCD8>

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: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br

Telephone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20821 / CNM: 089631.2.0020821-82 / Recibo: 63692 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CNM: 089631.2.0020821-82

de 2015. Eu Paulo Roberto N. N., Substituto do Oficial, subscrevo. EAZM08495KSN

R-03: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Mesmo protocolo acima): Pelo mesmo contrato citado no R-02 acima, o proprietário **RODOLFO MARTINS RIBEIRO**, já qualificado acima, 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, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta àquele, no valor de R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), do qual se confessou devedor e se obrigou a restituir à CEF, nas condições constantes em resumo do quadro "B" do contrato, que são: B-1 MODALIDADE: AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO RESIDENCIAL QUITADO; B-2 ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; B-3 SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; B-4 ENQUADRAMENTO: SFH; B-5 VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS: O VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DA VENDA E COMPRA DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO É R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS), COMPOSTO PELA INTEGRALIZAÇÃO DOS VALORES ABAIXO: VALOR DO FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA CAIXA R\$240.000,00 VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS R\$60.000,00 VALOR DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS (OPERAÇÕES NO SFH) R\$0,00; B-6 VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTORÁRIAS: REGISTRO E ITBI) R\$0,00; B-7 VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO+DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$240.000,00; B-8 VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS); B-9 PRAZOS TOTAL (MESES): 420; B-9.1 CARÊNCIA (MESES): 0; B-9.2 AMORTIZAÇÃO (MESES): 420;

B-10 TAXA DE JUROS % (A.A):	B10.1- TAXA DE JUROS BALÇÃO	B10.2- TAXA DE JUROS REDUZIDA
NOMINAL:	9,0638	8,9257
EFEATIVA:	9,4500	9,3001
B11-ENCARGO MENSAL INICIAL	B11.1 TAXA DE JUROS BALÇÃO	B11.2 TAXA DE JUROS REDUZIDA
PRESTAÇÃO (A+3):	R\$2.384,18	R\$2.356,56
PRÊMIOS DE SEGUROS:	R\$66,12	R\$66,12
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO-TA:	R\$25,00	R\$25,00
TOTAL:	R\$2.475,30	R\$2.447,68

B11.3 VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 19/06/2015; B11.4-REAJUSTE DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM O ITEM 4; B11.5 FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO: DEBITO EM CONTA CORRENTE; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes de contrato. DOU FÉ. Teresópolis, 01 de julho de 2015. Eu,  Substituto do Oficial, subscrevo. FAZM08498RYV

AV-04: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Mesmo protocolo acima): Procede-se à presente para constar que foi apresentada para averbação, a Cédula de Crédito Imobiliário Nº 1.4444.0878074-9 Série D515, emitida em 19 de maio de 2015 pela Caixa Econômica Federal - CEF representativa da dívida constante do R-03 acima, conforme Quadro 7 – CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA, que se segue: Prazos, em meses: Inicial: 420; Remanescente: 420; Amortização: 420; Data do vencimento do primeiro encargo: 19/06/2015; Valores, em reais: Total da dívida R\$240.000,00; Garantia: R\$300.000,00; Total da parcela: R\$2.475,30; Seguro Morte e Invalidiz Permanente: R\$42,72; Seguro de danos físicos ao imóvel: R\$23,40; Taxa de juros: nominal 9,0638% a.a. efetiva: 9,4500% a.a.; Forma de reajuste: Anual; Taxa de juros: Moratórios: 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; Remuneratórios: 9,0638% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: Guanabirum RJ. ISENTU. DOU PE. Teresópolis, 01 de julho de 2015. Eu, Saulino H. S. N.V., Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EAZM08500BZG

AV-05-20.821: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.747 de 25.05.2022 - SELO EEDK18121OZV): Procede-se à presente, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017, e nos termos do instrumento particular de intimação, Ofício nº 273181/2022.

Continua Fls. 02

/valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RWF98-U9JEQ-STGT4-YNCD8>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





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: 20821 / CNM: 089631.2.0020821-82 / Recibo: 63692 / Data da Certidão: 04/08/2026.



Tabelionato e Registro de Imóveis

CNM: 089631.2.0020821-82

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

- Fls. 02 -
Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Matrícula nº	20.821	Livro	Fls.	Data	06.01.2015
emitido pela Caixa Econômica Federal, através da CESA/BU, datado de 04.07.2022, para constar que a referida intimação em face de RODOLFO MARTINS RIBEIRO, inscrito no sob o CPF nº 056.487.337-39, relativa ao contrato nº 144440878074-9, firmado em 19.05.2015, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, tendo sido o mesmo notificado em 17.08.2022, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo Cartório do 1º Registro de Títulos e Documentos desta cidade, em 17.08.2022, protocoladas sob o nº 95830, registradas sob o nº 73616. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Jaime Eduardo Simão</u>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de agosto de 2022. EEGC39747KHQ					
AV-06-20.821: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 112.361 de 27.06.2023, SELO EENE45009PGV): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 273181/2022, expedido pela credora Caixa Econômica Federal, através da CESA/BU, em 12.05.2023, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 105.452, foi CANCELADO, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Jaime Eduardo Simão</u>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de julho de 2023. EENE45642MMI					
AV-07-20.821: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 123.361 de 28.11.2025 - SELO EEXH45247DCP): 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 - CEF, através do Ofício nº 372902/2023, datado de 31.10.2023, para constar que a referida intimação em face de RODOLFO MARTINS RIBEIRO, inscrito no CPF sob o nº 056.487.337-39, relativa ao Contrato nº 144440878074-9, emitida em 19.05.2015, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ele localizado para ser notificado no endereço do imóvel bem como na Rua Doutor José Mendonça Clark nº 105, Apto 301, nesta cidade, em virtude de não residir mais nos endereços indicados, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 24.06.2025 e 22.09.2025, protocoladas sob os nºs 99678 e 100021, registradas sob os nºs 77132 e 77470. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Jaime Eduardo Simão</u>, Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de dezembro de 2025. EEXH45879NXQ					
AV-08-20.821: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 126.153 de 22.07.2026, SELO EEYC55429EFD): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESA/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 26.03.2026, 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 pela guia de controle nº 576/2023, no valor de R\$6.585,52, sobre o valor fiscal apurado de R\$318.486,36, conforme Certidão expedida pela PMT, em 26.06.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.07.24.44.180, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº idtc0iap2x, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/25540, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 24 de julho de 2026. EEYC55562AWW					