



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: 56831 / Data da Certidão: 17/07/2025.

CERTIFICO, a pedido de Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, referente ao Recibo nº **56831** que 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, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 17 de julho de 2025.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: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEWC 32325 EXS

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/7B3Z3-VQAQE-DKYYT-HNCN7>



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: 56831 / Data da Certidão: 17/07/2025.



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
<p>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.</p> <p>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>g. m. s. u. d. a.</i></p>					
<p>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>J. X.</i>, Escrevente, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 11 de abril de 2022. EECN76184EHY <i>g. m. s. u. d. a.</i></p>					
<p>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</p>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3Z3-VQAQE-DKYYT-HNCN7>

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

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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25662 / CNM: 089631.2.0025662-12 / Recibo: 56831 / Data da Certidão: 17/07/2025.

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. **EEP32534GVW**

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 este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/7B3Z3-VQAQE-DKYYT-HNCN7>



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: 56831 / Data da Certidão: 17/07/2025.



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/7B3Z3-VQAQE-DKYYT-HNCN7>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

