



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa

Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriorgi3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18258 / CNM: 090225.2.0018258-05 / Recibo: 60515 / Data da Certidão: 05/01/2026.

CERTIFICO que a presente certidão é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73. Nela contém a reprodução de seu **INTEIRO TEOR** e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais, situação jurídica, indisponibilidades, ações reais e pessoais reipersecutorias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, bem como as restrições sobre o imóvel prenotados até o dia anterior.

Portanto, atendendo à requerimento da parte interessada, e revendo os arquivos e livros desta Serventia, emito a presente certidão. O referido é verdade e dou fé, **assinada digitalmente por Bruna Moura Reis Gama**, mat. 94/10220, Substituta do Oficial de Registro do 1º Ofício de Justiça de Três Rios - RJ.

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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,33 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,81.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAI 55466 KKW

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/ERCLC-HX99R-FLSC7-RUJCY>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ

E-mail: cartoriog3rioscertidoes@hotmail.com

Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18258 / CNM: 090225.2.0018258-05 / Recibo: 60515 / Data da Certidão: 05/01/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS 090225.2.0018258-05 REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 - BP

Fls.114

MATRÍCULA N.º 18.258

DATA 05 de Maio de 2015

IMÓVEL: Apartamento nº 507 do Bloco 2, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL CEDRO", situado na Rua Edelvina Machado da Rocha nº 275, bairro Rua Direita, Três Rios/RJ, com área privativa principal de 57,39m²; área de uso comum de 28,65m² e área real total de 86,04m²; bem como a correspondente fração ideal igual a 0,00857 de uma área de terras medindo em seu todo 6.743,48m² (seis mil, setecentos e quarenta e três metros e quarenta e oito decímetros quadrados). **PROPRIETÁRIO:** SHANGRI-LA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIA LTDA, sociedade limitada, inscrita no CNPJ nº 13.471.499/0001-67, (NIRE 332.0893132-2) com sede na Rua Y, Loteamento Park dos Ipês s/nº quadra 19, Rua Direita, Três Rios/RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 17.190 do Livro 2- BL deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Ana Paula Figueiredo Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, assino: *[Assinatura]*

AVERBAÇÃO N.º 01 - 18.258 - ABERTURA de MATRÍCULA (Prenotação 32.386 de 30/04/2015): Nos termos do requerimento datado de 29/04/2015, averbo a ABERTURA da matrícula da unidade autônoma acima descrita. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$89.850; Pmcvm=R\$1.610; Funperj=R\$4.493; Fundperj=R\$4.493; Fetj=R\$17.970; Funarpen=R\$3.594; Mútua=R\$12.240; Total=R\$134.24). **Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 66016 HOI** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Escrevente, Mat. 94/10220 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula Figueiredo Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]*

REGISTRO N.º 02 - 18.258 - COMPRA E VENDA (Prenotação nº 32.342 de 10.04.2015): Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, datado de 20 de Março de 2015, contrato nº 85553360416, o imóvel objeto da presente matrícula foi **ADQUIRIDO** por **GEICE CARLA ALVES BRAZ ROSA**, brasileira, solteira, maior, vendedora, portador de carteira de identidade CI nº 255674921/SECC-RJ de 19.03.2011 e inscrita no CPF nº 135.549.037-52, residente e domiciliada na Rua Jornalista Antônio Vilela, nº 22, Vila Isabel, em Três Rios/RJ, **VENDEDORA / INTERVENIENTE CONSTRUTORA / INCORPORADORA/ FIADORA** Shangri-la Empreendimentos Imobiliários Ltda. (acima qualificada). O valor da aquisição da Unidade Habitacional equivale a **R\$ 101.757,00** (cento e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais), que **será pago** da seguinte forma: **Recursos Próprios = R\$ 8.282,62** (oito mil, duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e dois centavos); **Desconto concedido pelo FGTS = R\$ 1.902,00** (hum mil, novecentos e dois reais); **Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA = R\$ 91.545,38** (noventa e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos); **Valor da Compra e Venda do Terreno = R\$ 4.713,50** (quatro mil, setecentos e treze reais e cinquenta centavos), que será pago em conformidade com o disposto neste instrumento. Foram apresentados e ficam arquivados neste cartório: Guia de ITBI código 2073224900 e consulta de indisponibilidade nº 0179315042419139 emitida em 24.04.2015. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$ 637,51; Total=R\$637,51). **Conforme a Portaria CGJ nº95/2013, Tabela 07, Notas Integrantes 07/08**. **Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 66083 AIQ** (Consulte em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]*

REGISTRO N.º 03 - 18.258 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 32.342 de 10.04.2015): Nos termos do Contrato mencionado no R-02, registro que o imóvel objeto da presente matrícula fica gravado com a **Clausula de Alienação Fiduciária**, firmado pela Devedora Fiduciária **GEICE CARLA ALVES BRAZ ROSA**, acima qualificada, **em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA - CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 4, Brasília-DF, representada por procuração pelo gerente MARCELO HENRIQUE BRANCO ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, economista, portador da CI 21278708-9 expedida por SSP/RJ em 10.01.2003 e inscrito no CPF sob o nº 110.515.227-81; **Valor do Financiamento: R\$ 91.545,38** (noventa e um mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e trinta e oito centavos); **Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 101.757,00** (cento e um mil, setecentos e cinquenta e sete reais); **Amortização: 360 meses; Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 5,0000 e Efetiva: 5,1163; Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o item 3; Época de Recalculo dos Encargos: de acordo com o item 3. A Fiduciária se compromete com as demais cláusulas e parágrafos do instrumento mencionado, cuja cópia fica arquivada neste cartório. As custas devidas por este ato serão recolhidas nas épocas próprias (Emolumentos=R\$1.275,050; Pmcvm=R\$24.720; Fundperj=R\$63.753; Funperj=R\$63.753; Fetj=R\$255.010; Funarpen=R\$51.002; Mútua=R\$12.240; Total=R\$1.745,52). **Selo de Fiscalização Eletrônico EAXF 66084 FOR** (Consulte em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 05 de Maio de 2015. Eu, Maria Lúcia Duarte Marinho, Escrevente, Mat. 94/12210 digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Ana Paula F. Gama Caldas, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/2872, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]***

AVERBAÇÃO N.º 04 - 18.258: HABITE-SE PARCIAL - (Protocolo nº 33.154 de 08.03.2016) - Nos termos do requerimento datado de 08.03.2016, averbo que o **HABITE-SE** nº 112/2014, expedido pela PMTR em 16/12/2016, com área construída de 2.512,15m² (dois mil, quinhentos e doze metros e quinze decímetros quadrados), deste cartório **foi averbado no Livro 2-BJ, Matrícula nº 17.190, fls.186** deste cartório. Custas: Emolumentos=R\$99,46 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcvm=R\$1,78; Funperj=R\$4,97; Fundperj=R\$4,97; Fetj=R\$19,89; Funarpen=R\$3,97; Mútua=R\$13,54; Total=R\$148,58. **Selo de Fiscalização Eletrônico EBMR 01391 VMJ** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 8 de Abril de 2016. Eu, *[Assinatura]* Carla R. S. Quintiliano da Silva, escrevente, Mat. 94/18692, digitei, conferi, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Substituta do Oficial, Maria Lúcia Duarte Marinho, mat. 94/12210, subscrevo, dou fé e assino: *[Assinatura]*

AVERBAÇÃO N.º 05 - 18.258- INTIMAÇÃO (Prenotação nº 35.514 de 17/08/2018): Nos termos do requerimento datado de 07/08/2018, averbo que a CREDORA **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (acima qualificada), **procedeu com a INTIMAÇÃO do Devedor Fiduciário**, acima citado, para **satisfazer as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária** devidamente registrado sob o R-03, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. Custas: Emolumentos=R\$203,94 (Tab.5.4 Ato 1; Tab.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4); Pmcvm=R\$3,87; ISS=R\$10,19; Funperj=R\$10,19; Fundperj=R\$10,19; Fetj=R\$40,78; Funarpen=R\$8,15; Total=R\$287,31. **Selo de Fiscalização Eletrônico ECVN 93566 VYS**



Valide aqui
este documento

Tres Rios 01 of de Justica-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Gustavo Faria de Sousa
Oficial de Registro e Tabelião de Notas

Rua Presidente Vargas, 541 Loja 1, Centro, Tres Rios / RJ
E-mail: cartoriorgi3rioscertidoes@hotmail.com
Telefone: (24)2252-0295

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18258 / CNM: 090225.2.0018258-05 / Recibo: 60515 / Data da Certidão: 05/01/2026.

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

(consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 18 de Dezembro de 2018.. Eu, Stephany Pinto da Silva, Escrevente, Mat. 94/20056, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino: [Assinatura]

AVERBAÇÃO Nº 06 - 18.258 - Admissão de Ação de Execução (Prenotação nº 43.137 de 03/04/2025) Nos termos do Art. 828 do CPC e da Certidão da 1ª Vara Cível da Comarca de Três Rios/RJ, de 08/10/2024, averbo que foi admitida a seguinte Ação de Execução: Processo nº 0000745-19.2019.8.19.0063 da 1ª Vara Cível da Comarca de Três Rios/RJ (Classe: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício), distribuída em 18/08/2023, na qual é Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEDRO (CNPJ nº 23.562.024/0001-30) e Executado: CLAUDINEI DO CARMO AZEVEDO (CPF nº 054.362.507-93) e GEICE CARLA ALVES BRAZ ROSA (acima qualificada); Valor da Causa: R\$24.057,70 (vinte e quatro mil, cinquenta e sete reais e setenta centavos). Custas: Emolumentos=R\$160,44 (Tab.5.1 Ato 1; Tab.1 Ato 4; Tab.1 Ato 5 X3); Fetj=R\$32,08; Fundperj=R\$8,02; Funarpen=R\$9,62; Pmcmv=R\$3,20; ISS=R\$8,02; Selo=R\$2,87; Total=R\$232,27. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEWI 92527 QNK** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 07 de abril de 2025. Eu, Mariana Monteiro Dias de Oliveira, Escrevente, Mat. 94/22956, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino: [Assinatura]

AVERBAÇÃO Nº 07 - 18.258 - CANCELAMENTO (Prenotação nº 43.539 de 22/07/2025): Nos termos do Ofício 495/2025 de 06/08/2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificado), averbo o CANCELAMENTO da INTIMAÇÃO constante na AV-05. Custas: Emolumentos=R\$407,25; Pmcmv=R\$8,14; ISS=R\$20,36; Funarpen=R\$24,43; Selo=R\$2,87; Total=R\$585,22. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEZG 39375 JKM** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 21 de outubro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino: [Assinatura]

AVERBAÇÃO Nº 08 - 18.258 - INTIMAÇÃO (Prenotação nº 43.539 de 22/07/2025): Nos termos do Ofício nº 609680/2025, de 17/07/2025 expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), averbo que a CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), procedeu com a INTIMAÇÃO, da Devedora Fiduciante, acima citada, para satisfazer as prestações vencidas e não pagas, correspondentes ao contrato de Alienação Fiduciária devidamente registrado sob o R-03, sob pena do disposto no § 7º, art. 26, da Lei 9.514/97. Custas: Emolumentos=R\$623,09; Pmcmv=R\$12,46; ISS=R\$31,15; Funarpen=R\$31,15; Fundperj=R\$31,15; Fetj=R\$81,45; Funarpen=R\$37,38; Selo=R\$2,87; Total=R\$893,86. **Selo de Fiscalização Eletrônico EEZG 39376 WXI** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 21 de outubro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, digitei, rubriquei e encerrei o presente ato. Eu, Bruna Moura Reis Gama, Substituta do Oficial de Registro, Mat. 94/10220, subscrevo, dou fé e assino: [Assinatura]

AVERBAÇÃO Nº 09 - 18.258 - CANCELAMENTO (Prenotação nº 44.149 de 30/12/2025): Nos termos do Requerimento de Consolidação datado de 24/11/2025 expedido pela CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL e nos termos do art. 1.488 do CNCGJ/RJ, averbo o CANCELAMENTO da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-03. Custas: Emolumentos=R\$511,02; Pmcmv=R\$10,22; ISS=R\$25,55; Fundperj=R\$25,55; Funarpen=R\$30,66; Selo=R\$2,87; Total=R\$733,62. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 55437 VHD** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 30 de dezembro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220. ****

AVERBAÇÃO Nº 10 - 18.258 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE (Prenotação nº 44.149 de 30/12/2025): Nos termos do Requerimento de Consolidação datado de 24/11/2025, averbo que o imóvel objeto da presente matrícula foi CONSOLIDADO A PROPRIEDADE em favor da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL (já qualificada), pela não purgação da mora pela Mutuária GEICE CARLA ALVES BRAZ ROSA (já qualificada). Foi apresentado: certidão de pagamento do ITBI nº 2025/00002074 (DAM nº 2421655600). Custas: Emolumentos=R\$623,09; Pmcmv=R\$15,99; ISS=R\$39,98; Fundperj=R\$39,98; Funarpen=R\$39,98; Fetj=R\$124,61; Funarpen=R\$37,38; Selo=R\$2,87; Total=R\$893,86. **Selo de Fiscalização Eletrônico EFAI 55438 VDO** (consulte a validade do selo em: www3.tjrj.jus.br/sitepublico). Três Rios, 30 de dezembro de 2025. Eu, Aline Tirapani Passos Padilha, Escrevente, Mat. 94/22735, pratiquei o presente ato. Assinado digitalmente por BRUNA MOURA REIS GAMA, SUBSTITUTA LEGAL, MAT. 94/10220. ****

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ERCLC-HX99R-FLSC7-RUJCY>

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