



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: 27197 / CNM: 089631.2.0027197-63 / Recibo: 58868 / Data da Certidão: 03/09/2026.

CERTIFICO, a pedido de Fernanda Marques da Silva referente ao Recibo nº **58868** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.197** 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, 03 de setembro de 2026. 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.

Funpgalerj: R\$ 0,00 | Funpgt: R\$ 0,00 | Fundacpguerj: R\$ 0,00 | Iss: R\$ 2,21 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,94.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYC 57883 DCZ

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/RU9RC-DMKF9-GEACS-N38V9>



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: 27197 / CNM: 089631.2.0027197-63 / Recibo: 58868 / Data da Certidão: 03/09/2026.



CNM: 089631.2.0027197-63

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	27.197	Livro	Fls.	Data	26.10.2022
Imóvel constituído pela Unidade 60 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2854804, que assim se descreve: 12,52m de frente para a Rua "A"; 10,20m nos fundos em divisa com a unidade 59; 2,60m, em curva, nos fundos em divisa com a Rua "J"; 38,64m na Lateral Direita em divisa com a Rua "J", 44,25m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 61; tendo uma área de uso próprio de 500,91m². PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede na Rua Araújo Porto Alegre, 36, salas 911/912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 29.524.436/0001-61. INCORPORAÇÃO: AV-01 da Matrícula nº 9.771 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 9.771 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.771 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 26 de outubro de 2022. <i>[Assinatura]</i> AV-01-27.197: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 108.977 de 26.10.2022, SELO EEHS89168 QQB): 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, 26 de outubro de 2022. EEHS89179RMX <i>[Assinatura]</i> R-02-27.197: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 115.108 de 09.02.2024 - SELO EEQE39575WBC): Pela Escritura de Compra e Venda, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Financiamento no Âmbito do SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, lavrada no Cartório do 18º Ofício de Notas da Capital/RJ, em 05 de fevereiro 2024, Livro nº 7692, fls. 034, ato nº 004, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por MARCELO PENALBER RAMALHO, brasileiro, autônomo, nascido em 21.09.1970, filho de Lélío Ribeiro D'Alcantra Ramalho e Marília Penalber Ramalho, portador da Carteira de Identidade nº 08.191.040-8, expedida pelo DIC/RJ em 08.06.2021, e inscrito no CPF sob o nº 004.813.577-18, e sua mulher MARIA GIOVANNA SIRACUSA RAMALHO, brasileira, do lar, nascida em 07.04.1968, filha de Leonardo Siracusa e Fadigem Escandarane Siracusa, portadora da Carteira de Identidade nº 08207565-6, expedida pela IFP, em 15.07.1998, e inscrita no CPF sob o nº 933.893.887-53, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Prado Junior nº 307, Apartamento 1004, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$314.000,00 por compra feita à SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 310/2024, no valor de R\$2.290,66, sobre o valor fiscal atribuído de R\$314.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 1256/2024, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 15.02.2024. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63314-5, Cadastro Imobiliário nº 100811. Consultas BIB e CNIB nº 01777.24.02.15.19.417, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº fb38.115d.561d.c724.c016.0b08.7859.18d1.e429.443b, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>[Assinatura]</i> Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 23 de fevereiro de 2024. EEQE39990QWX <i>[Assinatura]</i> R-03-27.197: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 115.108 de 09.02.2024 - SELO					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RU9RC-DMKF9-GEACS-N38V9>

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



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: 27197 / CNM: 089631.2.0027197-63 / Recibo: 58868 / Data da Certidão: 03/09/2026.

CNM: 089631.2.0027197-63

EEQE39575WBC). Pela mesma escritura citada no R-02 acima, os proprietários **MARCELO PENALBER RAMALHO** e **MARIA GIOVANNA SIRACUSA RAMALHO**, já qualificados, ALIENARAM o imóvel objeto desta matrícula à **BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A.**, com sede em Brasília-DF, no SBS, Quadra 01, Bl. "E", Ed. Brasília, 3º andar, autorizada a funcionar pela Carta – Patente nº 1.321, do Banco Central do Brasil, matrícula nº 43.497-3 na Caixa Econômica Federal – CEF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.208/0001-00. 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 esta àqueles, no valor de R\$282.600,00. Preço Total: R\$314.000,00; Recursos Próprios: R\$31.400,00; Valor Do Financiamento a Ser Liberado ao Vendedor: R\$282.600,00; Dívida Confessada: (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$282.600,00. Condições de Pagamento da Dívida Confessada: Prazo em Meses: 240; Plano de Reajustamento e Sistema de Amortização: PCM/SAC; Vencimento da Primeira Prestação: 05.03.2024; Taxa de Juros: Taxa de Juros Balcão: Nominal: 11,25% a.a.; Efetiva: 11,85% a.a.; Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 10,58% a.a.; Efetiva: 11,11% a.a.; Origem do Recurso: SBPE. Composição do Valor da Prestação Mensal 5.1 Taxa de Juros de Balcão: Prestação (A+J): R\$3.826,88; Prêmio de Seguro: MIP: R\$100,58; Prestação Total: R\$3.927,46. Taxa de Juros Reduzida: Prestação (A+J): R\$3.669,09; Prêmios de Seguro: MIP: R\$100,58; Prestação Total: R\$3.769,67. Valor da Avaliação do Imóvel Objeto Deste Instrumento - R\$314.000,00. Custo Efetivo Total: CET - Taxa de Juros Balcão 12,82% a.a.; CET - Taxa de Juros Reduzida 12,07% a.a. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os Devedores Fiduciários possuidores diretos e a Credora possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária, tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes da escritura. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.24.02.23.21.124; 01777.24.02.23.20.126, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº e26d.e604.2f00.824a.f2b0.acc4.7979.3643.8e61.d36d; 1a0c.27 4c.df87.824f.9470.718b.6764.bad9.6a17.9a3f, conforme Aviso CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 23 de fevereiro de 2024. EEQE399910IB Jaime Eduardo Simão

AV-04-27.197: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 119.927 de 06.03.2025, SELO EEVI92310QKX):
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 BRB – Banco de Brasília S.A, Ofício nº 531615/2024, datado de 01.11.2024, para constar que a referida intimação em face de **MARCELO PENALBER RAMALHO**, inscrito no CPF sob o nº 004.813.577-18, e sua mulher **MARIA GIOVANNA SIRACUSA RAMALHO**, inscrita no CPF sob o nº 933.893.887-53, relativa a Escritura de Compra e Venda, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária e Financiamento no Âmbito do SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário, lavrada no Cartório do 18º Ofício desta cidade, em 23.12.2024, protocoladas sob os nºs 99021 e 99022, registradas sob os nºs 76520 e 76521, bem como também não foram localizados na Avenida Prado Junior nº 307, Apartamento 1004, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residirem mais no endereço indicado, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 6º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 26.12.2024, protocoladas sob o nº AAA1422133. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 07 de março de 2025. EEVI92405YFD Jaime Eduardo Simão

AV-05-27.197: INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 122.108 de 02.09.2025, SELO EEWN52252EYZ):
Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **MARCELO PENALBER RAMALHO**, inscrito no CPF sob o nº 004.813.577-18 e **MARIA GIOVANNA SIRACUSA RAMALHO**, inscrita no CPF sob o nº 933.893.887-53, conforme Relatório emitido nesta data, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: qjxkz69g5n e kf4mkh6ikt, extraída do processo nº 0913513-31.2025.8.19.0001 do Comitê Gestor Do Sistema / Supremo Tribunal Federal / Superior Tribunal De Justiça / Tribunal De Justiça Do Estado Do Rio De Janeiro / Ilha Do Governador / 2ª Vara Cível / 2ª Vara Cível, protocolo nº 202508.2711.04219265-IA-464. Os emolumentos serão cobrados conforme a Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, §2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 10 de setembro de 2025. EEWN52857VBL Jaime Eduardo Simão



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: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27197 / CNM: 089631.2.0027197-63 / Recibo: 58868 / Data da Certidão: 03/09/2026.



CNM: 089631.2.0027197-63

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

FL. 02

Matrícula nº **27.197** Livro **Fls.** Data **26.10.2022**
AV-06-27.197: INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 124.028 de 22.01.2026, SELO EEXH50231IEW): Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **MARCELO PENALBER RAMALHO**, inscrito no CPF sob o nº 004.813.577-18, conforme Relatório emitido nesta data, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: y6yc5o2w4e, extraída do processo nº 5104255-75.2025.4.02.5101 do Comitê Gestor Do Sistema / Supremo Tribunal Federal / Tribunal Regional Federal / Tribunal Regional Federal Da Segunda Região / Seção Judiciária Do Rio De Janeiro / Rio De Janeiro / 2ª Vara Federal Criminal Do Rio De Janeiro / 2ª Vara Federal Criminal Do Rio De Janeiro, protocolo nº 202510.1319.04316758-IA-154. Os emolumentos serão cobrados conforme a Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, §2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, *João Leonardo de Barros de Sá*, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de janeiro de 2026. **EEXH507322QW**

AV-07-27.197: INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 126.577 de 20.08.2026, SELO EEYC57045OLI): Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de **MARCELO PENALBER RAMALHO**, inscrito no CPF sob o nº 004.813.577-18, conforme Relatório emitido nesta data, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: yzf409zdb, extraída do processo nº 5000786-74.2026.8.21.0005 do Comitê Gestor do Sistema/ Supremo Tribunal Federal/ Superior Tribunal de Justiça/ Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul/ Bento Gonçalves/ 2ª Vara Cível, protocolo nº 202602.1215.04509627-IE-370. Os emolumentos serão cobrados conforme a Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, §2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de setembro de 2026. **EEYC57753MGJ**

AV-08-27.197: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 122.985 de 05.11.2025, SELO EEWY55664HXA): Procede-se a presente averbação, nos termos dos Requerimento, datado de 27.05.2026, expedido pelo BRB – Banco de Brasília S.A, 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 do Fiduciário BRB – Banco de Brasília S.A, 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 97549/2025, no valor de R\$6.540,56, em 08.08.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$314.000,00, conforme Certidão de Quitação do ITBI nº 19027/2025, expedida pela PMT, em 05.09.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nºs 01777.26.08.20.15.369; 01777.26.08.20.10.389, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nºs i8owmw4sv; gg8ztmjjss, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de setembro de 2026. **EEYC57762NHC**