



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

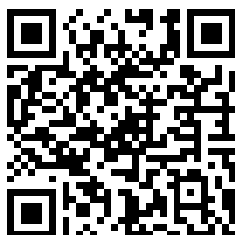
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25775 / CNM: 089631.2.0025775-61 / Recibo: 57574 / Data da Certidão: 04/09/2025.

CERTIFICO, a pedido de Rafael Tavares de Souza, referente ao Recibo nº **57574** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **25.775** 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. **OBS: Ficam cientes os interessados da obrigatoriedade de averbar a Inscrição Municipal Individual, tudo em atendimento aos Artigos 1.047, inciso X, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.** 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, 04 de setembro de 2025.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 | Pmcvm: 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
EEWN 52358 WUK
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/U9R6X-Y8A3V-2UZWS-PCC29>

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, Teresópolis / RJ
E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25775 / CNM: 089631.2.0025775-61 / Recibo: 57574 / Data da Certidão: 04/09/2025.



CNM: 089631.2.0025775-61

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	25.775	Livro	Fls.	Data	16.05.2022
Imóvel constituído pela Unidade 38 da Quadra III, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2719518, que assim se descreve: 15,93m de frente para a Rua B; 15,86m nos fundos em divisa com a Unidade 02; 27,11m na lateral direita em divisa com as Unidades 36 e 37; e 28,68m na lateral esquerda em divisa com a Unidade 39, tendo uma área de uso próprio de 442,41m². 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. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registro Auxiliar nº 957 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.607 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 16 de maio de 2022. <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-01-25.775: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 105.331 de 06.05.2022, SELO EEDK16725TRL): 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>Jaime Eduardo Simão</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17234DKO <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-02-25.775: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.331 de 06.05.2022, SELO EEDK16725TRL): Procede-se a presente, para constar em reprodução a Promessa de Compra e Venda constante do R-03 da Matrícula nº 9.607 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "PROMITENTE VENDEDORA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada; PROMITENTE COMPRADORA: NOVA MORADA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELI, CNPJ nº 22.889.569/0001-92, com sede na estrada da Cachamorra, nº 350, bloco 3, sala 401, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ, TÍTULO Promessa de Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de promessa de compra e venda com obrigações e outros pactos de 17/11/2017. VALOR: R\$15.000,00." "Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17235ARM <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-03-25.775: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.331 de 06.05.2022, SELO EEDK16725TRL): Procede-se a presente, para constar que o imóvel objeto desta matrícula tem a INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 02-63149-0 – Cadastro nº 100646, conforme espelho de IPTU - 2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17236YBV <i>Jaime Eduardo Simão</i> AV-04-25.775: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 107.673 de 16.08.2022, SELO EEF83915UDM): Procede-se a presente, nos termos do Instrumento Particular de Distrato de Promessa de Compra e Venda, firmado em 19 de agosto de 2020 e Instrumento Particular de Rerratificação, firmado em 23.02.2022, entre a promitente vendedora SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA e a promitente compradora NOVA MORADA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS EIRELI, para constar que ficou acordada a rescisão do instrumento averbado na AV-02 acima, retornando o imóvel objeto desta matrícula ao patrimônio da proprietária SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA. Foi apresentada Certidão de Não Incidência de ITBI, Controle nº 063/2021, expedida pela PMT em 28.12.2021. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63149-0 – Cadastro nº 100646. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.08.23.30.965, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 8252.ac4e.9f47.caf3.5ae7.96d6.71c5/66ba.a919.a61c, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Jaime Eduardo Simão</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 23 de agosto de 2022. EEGC39554ANF <i>Jaime Eduardo Simão</i>					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9R6X-Y8A3V-2UZWS-PCC29>

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: 25775 / CNM: 089631.2.0025775-61 / Recibo: 57574 / Data da Certidão: 04/09/2025.

CNM: 089631.2.0025775-61

R-05-25.775: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 108.437 de 26.09.2022, SELO EEGY35155XJP). Pelo Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, firmado em 21 de setembro de 2022, a proprietária **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada acima, ALIENOU o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta à aquela, no valor de R\$780.000,00, vinculando-se a operação de crédito representada pela Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo a Pessoa Jurídica, nº 19.1024.606.0000256/02, emitida em 21.09.2022, vencível em 21.09.2027, no valor total de R\$780.000,00, respondendo a referida alienação à 103,43% do valor nominal da operação de crédito, englobando os imóveis das matrículas nºs 25.773, 25.774 e 25.776; Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$193.441,06; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63149-0 - Cadastro nº 100646. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.10.04.09.843, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 07e5.b5.53.7e5a.b001.ca0d.cf20.9b52.850e.7864.66a9, conforme aviso CGJ Nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de outubro de 2022. **EEGY35561QGS** Jaime Eduardo Simão

AV-06-25.775: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 108.528 de 30.09.2022, SELO EEGY35411GLX): Proceda-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI em 04.10.2022, no Livro de Registro Auxiliar nº 3-B, à fls. 214, sob o nº 878, a Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo a Pessoa Jurídica nº 19.1024.606.0000256/02, assinada em 21.09.2022, sendo a CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e EMITENTE: **ARTEN CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA**, representativa da dívida objeto do R-05 acima. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 04 de outubro de 2022. **EEGY35562FJF** Jaime Eduardo Simão

AV-07-25.775: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 119.084 de 12.12.2024 - SELO EEUE92525ASW): Proceda-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 do Ofício nº 440640/2023 - CESAV/BU, datado de 19.12.2023, para constar que a referida intimação em face de **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.524.436/0001-61, relativa ao Termo de Constituição de Garantia, Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ, Alienação Fiduciária de Bens Imóveis nº 19.1024.606.0000256/02, firmado em 21.09.2022, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, não tendo sido a devedora localizada 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 08.01.2025, protocolada sob o nº 99088, registrada sob o nº 76579; bem como não foi localizada na Avenida das Américas nº 12300, sala 239, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, na Avenida Genaro de Carvalho nº 777, cobertura 04, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, e na Rua Cabungui nº 794, Vargem Grande Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não estar estabelecida no local, estando em local ignorado, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo Cartório do 2º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 04.07.2024, protocolada sob os nºs 1160763, 1160774 e também não foi encontrada na Rua Araújo Porto Alegre nº 36, salas 911/912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não estar estabelecida no endereço indicado, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo Cartório do 5º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 22.10.2024, protocolada sob o nº 1029920. 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. **EEV92395LQF** Jaime Eduardo Simão

AV-08-25.775: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 121.931 de 22.08.2025, SELO EEWN51750XTR): Proceda-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - Ofício nº 16697/2025 - SAFIC - CESAV/RJ CN Suporte à Adimplência - Rio de Janeiro, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em 05.08.2025, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-05 acima, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício no processo de intimação, a propriedade do

Continua Fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9R6X-Y8A3V-2UZWS-PCC29>

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, Teresopolis / RJ
E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25775 / CNM: 089631.2.0025775-61 / Recibo: 57574 / Data da Certidão: 04/09/2025.



CNM: 089631.2.0025775-61

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

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

Matrícula nº	25.775	Livro	Fls.	Data	16.05.2022
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 pelo DAM-ITBI nº 97703/2025, no valor de R\$4.129,38, sobre o valor fiscal apurado de R\$193.441,06, conforme Certidão de Quitação nº 12497/2025, expedida pela PMT, em 04.08.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.09.02.50.659, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 48wvxf9khf, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 02 de setembro de 2025. EEWN5227DAM <i>[assinatura]</i>					

AV-09-25.775: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.932 de 22.08.2025, SELO EEWN51749MNT):
Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-08 acima, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-05, tudo de acordo com o Requerimento - Ofício nº 16697/2025 - SAFIC - CESA/RJ, firmado pela credora Caixa Econômica Federal, em 05.08.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 02 de setembro de 2025.

EEWN5228ZVG *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U9R6X-Y8A3V-2UZWS-PCC29>