



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: 27107 / CNM: 089631.2.0027107-42 / Recibo: 56498 / Data da Certidão: 30/06/2025.

CERTIFICO, a pedido de Diogo Cimino Silva, referente ao Recibo nº **56498** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.107** 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, 30 de junho de 2025.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
EEVU 45405 ZTB

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/NHJSV-MFLUE-MEN9V-JMU6K>



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: 27107 / CNM: 089631.2.0027107-42 / Recibo: 56498 / Data da Certidão: 30/06/2025.



CNM: 089631.2.0027107-42

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	27.107	Livro	Fls.	Data	06.10.2022
<p>Imóvel constituído pela Unidade 77 da Quadra V, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,669031 com as seguintes medidas e confrontações: 14,54m, em curva, de frente para a Rua "A"; 3,95m nos fundos em divisa com a reserva florestal; 10,60m nos fundos em divisa com a unidade 79; 122,84m na lateral Direita em divisa com a unidade 76 e com a reserva florestal; 104,92m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 78; tendo uma área de uso próprio de 1.135,24m². PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede à 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: AV-02 da Matrícula nº 9.788 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.788 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 06 de outubro de 2022. <i>J. Simão</i></p>					
<p>AV-01-27.107: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 108.654 de 06.10.2022, SELO EEGY35782 XHE): Procedeu-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. <i>J. Simão</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de outubro de 2022. EEGY35808GEE <i>J. Simão</i></p>					
<p>AV-02-27.107: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 108.654 de 06.10.2022, SELO EEGY35782XHE): Procedeu-se a presente, para constar em reprodução a constituição de propriedade fiduciária constante do R-03 da matrícula 9.788 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "DEVEDORA: ARTEN CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na estrada de Água Quente, s/n, lote 47, quadra 04, Colônia Alpina, Teresópolis-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.112.418/0001-00. FIDUCIANTE: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA., qualificada acima. CREDORA FIDUCIÁRIA: CBR 096 Empreendimentos Imobiliários Ltda, com sede na Rua do Rocio nº 109, 3º andar, sala 01 (parte), Vila Olímpica, São Paulo-SP, CNPJ nº 35.744.547/0001-86. Nos termos da escritura de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, lavrada em 01/12/2020, no Lº 1323, fls. 064/074, ato 034, e escritura de aditamento lavrada em 02/02/2021, no Lº 1330, fls. 48, ato 023, ambas do 4º Ofício de Niterói-RJ, o imóvel objeto desta, juntamente com os imóveis das matrículas 9510, 9511, 9519, 9528, 9532, 9533, 9537/9548, 9560, 9562, 9569, 9586/9596, 9600/9605, 9619/9621, 9626, 9630, 9631, 9633, 9634, 9652/9655, 9664/9666, 9669/9672, 9675, 9678/9680, 9693, 9696/9698, 9712, 9716/9722, 9731, 9733, 9759/9761, 9766, 9774/9777, 9781/9783, 9786, e 9787, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido a devedora Arten Construtora e Incorporações Ltda, no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser reposto na forma e condições previstas na cláusula quarta da aludida escritura de constituição de propriedade fiduciária. Por Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a fiduciante possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, incidindo a garantia fiduciária sobre o imóvel e todas as suas acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$28.100,00 para o imóvel da presente." Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, Processo SEI: 2020-0646373. "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. <i>J. Simão</i>, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de outubro de 2022. EEGY35809MQE <i>J. Simão</i></p>					
<p>AV-03-27.107: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 109.297 de 10.11.2022, SELO EEHS90355BHQ): Procedeu-se a presente, para constar que, em virtude da quitação da dívida, fica CANCELADA</p>					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NHJSV-MFLUE-MEN9V-JMU6K>

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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27107 / CNM: 089631.2.0027107-42 / Recibo: 56498 / Data da Certidão: 30/06/2025.

CNM: 089631.2.0027107-42

a alienação fiduciária objeto da AV-02 acima, tudo de acordo com o Termo de Quitação, firmado pela credora CBR 096 Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 08.11.2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de novembro de 2022. **EEIX47049TGH** *[assinatura]*

R-04-27.107: COMPRA E VENDA: (Protocolo sob nº 109.589 de 06.12.2022 - SELO EEIX47387CPG). Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI – Sistema Financeiro Imobiliário nº 1.4444.1961369-5, firmado em 27 de outubro de 2022 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **ERICHSON GAMA BARBOSA**, brasileiro, nascido em 14.08.1971, proprietário de estabelecimento comercial, filho de Elizabeth Nunes da Gama e Inácio Barbosa da Silva, portador da CNH nº 00024321415, expedida por DETRAN/RJ em 07.11.2019 e do CPF nº 009.944.417-89, solteiro, residente e domiciliado na Estrada Pau Da Fome, 2319, Ca1 B, Taquara em Rio De Janeiro/RJ, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada nesta matrícula, pelo preço de R\$700.000,00. O imposto de transmissão foi pago, no valor de R\$5.801,36, pela guia nº 3102/2022, sobre o valor fiscal apurado de R\$700.00,00, conforme Certidão de Quitação nº 3809/2022, expedida pela PMT, em 02.12.2022. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63331-2, Cadastro nº 100828, Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.12.21.53.770, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº de95.8e59.5760.74ea.8e7a.b261.0475.9560.6b0 b.21df, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de dezembro de 2022. **EEIX48180NYG** *[assinatura]*

R-05-27.107: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo sob nº 109.589 de 06.12.2022 - SELO EEIX47387CPG). Pelo mesmo contrato citado no R-04 acima, o proprietário **ERICHSON GAMA BARBOSA**, já qualificado, 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. 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 àquele, no valor de R\$560.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Lote Urbanizado; Sistema de Amortização: SAC; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFI; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de R\$700.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela caixa R\$560.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$140.000,00; Valor total da dívida: R\$560.000,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$700.000,00; Prazos Total (Meses): 240; Amortização (meses): 240;

Taxa de Juros:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Nominal % (a.a.):	9.7978	9.1098
Efetiva % (a.a.):	10.2500	9.5000
Nominal % (a.m.)	0.8134	0.7565
Efetiva % (a.m.)	0.8165	0.7592
Encargo Mensal Inicial (Parcela):	Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão:	Encargo Mensal inicial com a Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$6.905,63	R\$6.584,57
Prêmios de Seguros MIP e DFI:	R\$378,56	R\$378,56
Total:	R\$7.284,19	R\$6.963,13

Vencimento do primeiro encargo mensal: 25.11.2022; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4; Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$700.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.12.21.53.780, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº ed98.83ae.0cca.34fd.909a.1b19.1557.7e5e.1e85.d62e, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de dezembro de 2022. **EEIX48181CSZ** *[assinatura]*

AV-06-27.107: CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: (Protocolo sob nº 109.589 de

CONTINUA FLS. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NHJSV-MFLUE-MEN9V-JMU6K>

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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27107 / CNM: 089631.2.0027107-42 / Recibo: 56498 / Data da Certidão: 30/06/2025.



CNM: 089631.2.0027107-42

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	27.107	Livro	Fls.	Data	06.10.2022
06.12.2022 - SELO EEIX47387CPG). Procede-se a presente averbação, para constar que foi emitida em 27 de outubro de 2022 a Cédula de Crédito Imobiliário N° 1.4444.1961369-5 Série 1022, pela Caixa Econômica Federal representativa da dívida constante do R-05 acima. Emolumentos cobrados conforme art. 18 §6º da Lei 10.931/2004. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Paula</u> , Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 21 de dezembro de 2022. EEIX48182SZO <u>Paula</u>					
AV-07-27.107: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 116.215 de 14.05.2024 - SELO EEQR01333IKH): Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora Caixa Econômica Federal em 05.04.2024, o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 115.718, foi cancelado conforme o art. 14 §1º do Provimento CGJ nº 02/17. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Paula</u> , Escrevente, mat. 94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de maio de 2024. EEQR01390FSF <u>Paula</u>					
AV-08-27.107: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.454 de 15.04.2025 - SELO EEVI87804ERG): 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 541002/2024, emitido pelo CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, datado de 14.11.2024, para constar que a referida intimação em face de ERICHSON GAMA BARBOSA , inscrito no CPF sob o nº 009.944.417-89, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, tendo sido a mesmo notificado no endereço situado na <u>Estrada Pau da Fome nº 2.319, Ca1 B, Taquara, Rio de Janeiro/RJ, em 14.02.2025, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo RTD do Cartório do 6º Ofício do Rio de Janeiro/RJ, em 14.02.2025, protocolada sob o nº AAA1423171. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Paula</u>, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de abril de 2025. EEVI88089GXG <u>Paula</u></u>					
AV-09-27.107: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 121.134 de 24.06.2025, SELO EEVU45167ZXG): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 10.06.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 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 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, <u>limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel</u> , no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 967/2025, no valor de R\$14.733,65, sobre o valor fiscal apurado de R\$723.654,31, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 3094/2025, expedida pela PMT, em 28.04.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.06.26.01.169, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 513fxh9jp8, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido verdade e dou fé. Eu, <u>Paula</u> , Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 26 de junho de 2025. EEVU45323FXG <u>Paula</u>					
AV-10-27.107: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.135 de 24.06.2025, SELO EEVU45166IEO): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-09 acima, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-05, tudo de acordo com o Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, firmado pela credora Caixa Econômica Federal, em 16.06.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, <u>Paula</u> , Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 26 de junho de 2025. EEVU45325BSB <u>Paula</u>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NHJSV-MFLUE-MEN9V-JMU6K>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

