



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: 25774 / CNM: 089631.2.0025774-64 / Recibo: 57573 / Data da Certidão: 04/09/2025.

CERTIFICO, a pedido de Rafael Tavares de Souza, referente ao Recibo nº **57573** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **25.774** 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 | 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

EEWN 52357 URD

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrr.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRKKG-M6XHN-5BK4S-WGULN>



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: 25774 / CNM: 089631.2.0025774-64 / Recibo: 57573 / Data da Certidão: 04/09/2025.



CNM 089631.2.0025774-64

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ
Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro
Marcela de Paiva Fita
Substituída do Oficial

Matrícula nº	25.774	Livro	Fls.	Data	16.05.2022
<p>Imóvel constituído pela Unidade 37 da Quadra III, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2873975, que assim se descreve: terreno irregular, com 9,35m de frente para a Rua B; 8,77m em curva para a Rua B; 17,11m nos fundos em divisa com a Unidade 38; 35,21m na lateral direita em divisa com a Unidade 36; e 29,73m na lateral esquerda em divisa com a Rua B, tendo uma área de uso próprio de 509,20m². 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 9.606 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>J. Simão</i></p>					
<p>AV-01-25.774: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 105.330 de 06.05.2022, SELO EEDK16724QNO): 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. Eu, <i>M. Paiva Fita</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato, Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17230QND <i>M. Paiva Fita</i></p>					
<p>AV-02-25.774: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.330 de 06.05.2022, SELO EEDK16724QNO): Procedeu-se a presente, para constar em reprodução a Promessa de Compra e Venda constante do R-03 da Matrícula nº 9.606 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>M. Paiva Fita</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato, Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17231TMC <i>M. Paiva Fita</i></p>					
<p>AV-03-25.774: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 105.330 de 06.05.2022, SELO EEDK16724QNO): Procedeu-se a presente, para constar que o imóvel objeto desta matrícula tem a INSCRIÇÃO MUNICIPAL nº 02-63148-9 – Cadastro nº 100645, conforme espelho de IPTU - 2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>M. Paiva Fita</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato, Teresópolis, 16 de maio de 2022. EEDK17232EXB <i>M. Paiva Fita</i></p>					
<p>AV-04-25.774: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 107.673 de 16.08.2022, SELO EEF83915UDM): Procedeu-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 062/2021, expedida pela PMT em 28.12.2021. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63148-9 – Cadastro nº 100645. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.22.08.23.30.985, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 8252.ac4e.9f47.caf3.5ae7.96d6.71c5.65ba.a919.a61c, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>M. Paiva Fita</i>, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato, Teresópolis, 23 de agosto de 2022. EEGC39553TYR <i>M. Paiva Fita</i></p>					

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRKKG-M6XHN-5BK4S-WGULN>

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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25774 / CNM: 089631.2.0025774-64 / Recibo: 57573 / Data da Certidão: 04/09/2025.

CNM: 089631.2.0025774-64

R-05-25.774: 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, 25.775 e 25.776; Por força da Lei a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora fiduciária possuidora direta e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$203.798,64; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato, MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 02-63148-9 – Cadastro nº 100645. 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. EEGY35559OYR Jaime Eduardo Simão

AV-06-25.774: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 108.528 de 30.09.2022, SELO EEGY35411GLX). Procede-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. EEGY35560RSV Jaime Eduardo Simão

AV-07-25.774: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 119.085 de 12.12.2024 - SELO EEUE92526CCE): Procede-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 440639/2023 - 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 10.07.2024, protocolada sob o nº 98470, registrada sob o nº 76045; 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 Cabunqui nº 794, Varagem Grande Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não estar estabelecida no endereço indicado, estando em local ignorado, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo Cartório do 2º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 04.07.2024, protocoladas sob o nº 1180762, e também não foi encontrada na Rua Araújo Porto Alegre nº 36, salas 911/912, Centro, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não encontrarse estabelecida no endereço indicado, visto que o prédio está passando por reforma e não tem nenhuma atividade comercial, conforme Certidão de Notificação, expedida pelo Cartório do 6º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 23.10.2024, protocolada sob o nº AAA1420989. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 27 de dezembro de 2024. EEV189848UGE Jaime Eduardo Simão

AV-08-25.774: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 121.929 de 22.08.2025, SELO EEWN51752VQU): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento – Ofício nº 16696/2025 - SAFIC - CESAV/RJ CN Suporte à Adimplência – Rio de Janeiro, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA 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/CRKKG-M6XHN-5BK4S-WGULN>

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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25774 / CNM: 089631.2.0025774-64 / Recibo: 57573 / Data da Certidão: 04/09/2025.



CNM: 089631.2.0025774-64

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

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

Matrícula nº	25.774	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 97704/2025, no valor de R\$4.336,53, sobre o valor fiscal apurado de R\$203.798,64, conforme Certidão de Quitação nº 12495/2025, expedida pela PMT, em 04.08.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.09.02.30.597, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº wk6tg4hqky, 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.					
EEWN52222TRE <i>Marcela</i>					

AV-09-25.774: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 121.930 de 22.08.2025, SELO EEWN51751PGO):
 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 16696/2025 - 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.

EEWN52223LHT *Marcela*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CRKKG-M6XHN-5BK4S-WGULN>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

