



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: 27201 / CNM: 089631.2.0027201-51 / Recibo: 56485 / Data da Certidão: 30/06/2025.

**CERTIFICO**, a pedido de Diogo Cimino Silva, referente ao Recibo nº **56485** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **27.201** 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 45406 AMR**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X9MFR-WSTUN-SJDWM-P3GM2>



Valide aqui este documento

## Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabellião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 27201 / CNM: 089631.2.0027201-51 / Recibo: 56485 / Data da Certidão: 30/06/2025.



CNM: 089631.2.0027201-51

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabellião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita

Substituta do Oficial

Matrícula nº	27.201	Livro	Fls.	Data	27.10.2022
<p>Imóvel constituído pela <b>Unidade 05 da Quadra IV</b>, do Condomínio Residencial Green Life Club, situado na Estrada de Santa Rita, Fazenda Alpina, nesta cidade, e respectiva Fração Ideal de 0,2564714, com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a Rua "E"; 10,07m nos fundos em divisa com a Rua "A"; 38,38m na Lateral Direita em divisa com a unidade 6; 36,60m na Lateral Esquerda em divisa com a unidade 4; tendo uma área de uso próprio de 375,47m². <b>PROPRIETÁRIA: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, 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. <b>INCORPORAÇÃO: AV-01</b> da Matrícula nº 9.666 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." <b>CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: AV-02</b> da Matrícula nº 9.666 do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. <b>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.666</b> do Cartório do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 27 de outubro de 2022. <i>[assinatura]</i></p> <p><b>AV-01-27.201: CONSIGNAÇÃO:</b> (Protocolo nº 109.015 de 27.10.2022, SELO EEHS89248 KJT): 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, 27 de outubro de 2022. <b>EEHS89254TNN</b> <i>[assinatura]</i></p> <p><b>AV-02-27.201: AVERBAÇÃO:</b> (Protocolo nº 109.015 de 27.10.2022, SELO EEHS89248KJT): Procede-se a presente, para constar na íntegra, a reprodução do R-03 da matrícula 9.666 do Serviço Registral e Notarial do 2º Ofício desta cidade: "<b>R-03-9.666 – PROTOCOLO – 37.283 (29/12/2020) – CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - DEVEDORA: ARTEN CONSTRUTORA E INCORPORAÇÕES LTDA</b>, com sede na estrada de Água Santa, s/nº, lote 47, quadra 04, Colônia Alpina, Teresópolis-RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 08.112.418/0001-00. <b>FIDUCIANTE: SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA.</b>, já qualificada. <b>CREDORA FIDUCIÁRIA: CBR 096 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>, 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 móvel 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, 9665, 9669/9672, 9675, 9678/9680, 9693, 9696/9698, 9712, 9716/9722, 9731, 9733, 9759/9761, 9766, 9774/9777, 9781/9783, 9786/9788, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma da Lei 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido à 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. Dou fé. Teresópolis, 12 de fevereiro de 2.021. Selo Eletrônico EDNF60117HMF."</p>					

-Continua no Verso-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X9MFR-WSTUN-SJDWM-P3GM2>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 27201 / CNM: 089631.2.0027201-51 / Recibo: 56485 / Data da Certidão: 30/06/2025.

CNM: 089631.2.0027201-51

Emolumentos: Item 3 do Parecer – CGJ/CGJGAB06, Processo SEI: 2020-0646373: "SC – Sem Cobrança". O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 27 de outubro de 2022. **EEHS89255TYZ** *[assinatura]*

**AV-03-27.201: AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 109.445 de 24.11.2022, SELO EEIX46916FDG):  
 Proceda-se a presente, para constar que, em virtude da quitação da dívida, fica CANCELADA 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 23.11.2022. O referido é verdade e dou fé. Eu, *[assinatura]*, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de novembro de 2022. **EEIX47124GIK** *[assinatura]*

**R-04-27.201: COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 110.856 de 16.02.2023, SELO EEJU63397VAJ):  
 Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação nº 1.4444.2010860-5, firmado em 02 de fevereiro de 2023 na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **DAMIÃO DA SILVA MARQUES**, brasileiro, nascido em 27.11.1958, solteiro, administrador, filho de Marlene da Silva Marques e João Ferreira Marques, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 03551241174, expedida pelo DETRAN/RJ em 20.09.2022 e do CPF nº 512.473.647-04, residente e domiciliado na Rua Professor Motta Maia nº 30, Apto 302, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **SETOR EMPREENDIMENTOS IMPORTAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, pelo preço de R\$375.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 10.02.2023, no valor de R\$2.090,79, pelo DAM-ITBI nº 326/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$375.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 619/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, em 15.02.2023. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-63208-9, Cadastro nº 100706. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777123.02.16.03.459, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 7824.19c0.2b53.0398.28ea.a6dc.882e.d820.8040.13a3, 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, 02 de março de 2023. **EEJU63864PNL** *[assinatura]*

**R-05-27.201: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** (Protocolo nº 110.856 de 16.02.2023, SELO EEJU63397VAJ): Pelo mesmo contrato citado no R-04 acima, o proprietário **DAMIÃO DA SILVA MARQUES**, 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\$719.336,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção; Sistema de Amortização: PRICE; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é de R\$899.170,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$719.336,00; Valor dos recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$179.834,00; Do valor total descrito acima, R\$375.000,00 correspondem ao valor de venda e compra do terreno; Valor total da dívida: R\$719.336,00; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$925.000,00; Prazo Total (Meses): 194; Amortização (meses): 186; Construção (meses): 8;

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.):	0,8155	0,7592
Encargo Mensal Inicial:	Taxa de Juros Balcão:	Taxa de Juros Reduzida:
Prestação (a+j):	R\$7.533,29	R\$7.232,45
Prêmios de Seguros:	R\$2.025,55	R\$2.025,55
Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA:	R\$25,00	R\$25,00
Total:	R\$9.583,84	R\$9.283,00

Vencimento do primeiro encargo mensal: 03.03.2023; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 6; 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\$925.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do contrato. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777123.02.16.06.453, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº b82d.1faa.5def.1f48.88c1.63e2.e8dc.1c86.33ee.842d, 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, 02 de março de 2023. **EEJU63865CCE** *[assinatura]*

Continua Fls. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X9MFR-WSTUN-SJDWM-P3GM2>

Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar

ridigital



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: 27201 / CNM: 089631.2.0027201-51 / Recibo: 56485 / Data da Certidão: 30/06/2025.



CNM: 089631.2.0027201-51

Jaime Eduardo Simão  
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita  
Substituta do Oficial

Matrícula nº	27.201	Livro	Fls.	Data
<b>AV-06-27.201: AVERBAÇÃO:</b> (Protocolo nº 120.455 de 15.04.2025 - SELO EEVI87803KDI): 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 541003/2024, emitido pelo CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, datado de 14.11.2024, para constar que a referida intimação em face de <b>DAMIÃO DA SILVA MARQUES</b> , inscrito no CPF sob o nº 512.473.647-04, relativa ao contrato nº 1.4444.2010860-5, firmado em 02.02.2023, citado no R-05, foi expedida por esta serventia, <u>não tendo sido ele localizado no endereço do imóvel por encontrar-se em local ignorado, conforme Certidão de Notificação expedida pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 08.01.2025, protocolada sob o nº 99068, registrada sob o nº 76559; bem como também não foi localizado na Rua Professor Motta Maia nº 30, Apto 302, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, em virtude de não residir e ser desconhecido no referido endereço, conforme Certidão de Notificação expedida pelo Cartório do 6º RTD do Rio de Janeiro/RJ, em 09.01.2025, protocolada sob o nº AAA1422441. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 25 de abril de 2025. EEVI88092UPT <i>Paiva</i></u>				
<b>AV-07-27.201: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:</b> (Protocolo nº 121,129 de 24.06.2025, SELO EEVU45154VHW): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, datado de 04.06.2025, 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 968/2025, no valor de R\$19.248,66, sobre o valor fiscal apurado de R\$949.404,83, conforme Certidão Comprobatória de Quitação nº 3068/2025, expedida pela PMT, em 28.04.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.06.26.59.982, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº n3fid3subu, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 26 de junho de 2025. EEVU45316YBV <i>Paiva</i>				
<b>AV-08-27.201: AVERBAÇÃO:</b> (Protocolo nº 121.130 de 24.06.2025, SELO EEVU45155HL): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-07 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 04.06.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Mat. 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 26 de junho de 2025. EEVU45317DIY <i>Paiva</i>				

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X9MFR-WSTUN-SJDWM-P3GM2>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

