

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290 , Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22925 / CNM: 163204.2.0022925-03 / Recibo: 17761 / Data da Certidão: 17/08/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

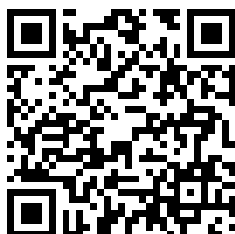
CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, consulte o site a seguir. www.indisponibilidade.org.br

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcnv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFDV 83652 OWB

Consulte a validade do selo em:

www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22925 / CNM: 163204.2.0022925-03 / Recibo: 17761 / Data da Certidão: 17/08/2026.

163204.2.0022925-03

CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETRÓPOLIS / RJ
REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula 22.925 Livro 2 Fls 1 Data 04/11/2011

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 122,93/15.860,16 QUE CORRESPONDERÁ A COBERTURA DUPLEX Nº 407 DO BLOCO D (EM CONSTRUÇÃO) DO CONDOMÍNIO SESMARIAS RESIDENCIAL, com direito a 02 (duas) vagas de garagem que terá as seguintes áreas: privativa: 144,68m², comum: 35,650m² da área de terras designada "Pastinho", desmembrada da parte da Fazenda Samambaia, situada no 2º distrito, com a superfície de **27.227,41m²**, com início no marco 151-152A, mede 3,61m – 75°22'12"SW – arco 3,62m – raio 32,62m; do marco 151A-151B, mede 13,21m – 78°32'45"SW; do marco 151B-151C, mede 13,84m – 64°23'25"SW – arco 13,98m – raio 28,29m; do marco 151C-151D, mede 4,70m – 50°14'5"SW; do marco 151D-151E, mede 21,90m – 22°54'7"SW – arco 22,75m – raio 23,85m; do marco 151E-151F, mede 6,22m – 4°25'51"SE; do marco 151F-151G, mede 9,29m – 0°4'46"SE – arco 9,30m – raio 61,21m; do marco 151G-151H, mede 25,12m – 4°16'19"SW, confrontando com a Estrada da Samambaia; do marco 151H-151W, mede 5,12m – 77°40'41"NW; do marco 151W-151V, mede 34,80m – 69°45'42"NW; do marco 151V-151U, mede 4,30m – 54°7'29"NW; do marco 151U-151T, mede 10,50m – 67°56'25"NW; do marco 151T-151S, mede 37,08m – 80°43'43"NW; do marco 151S-151R, mede 23,72m – 89°7'48"NW, confrontando com uma área de terras; do marco 151R-151X, mede 36,05m – 35°58'33"NW; do marco 151X-151Y, mede 186,62m – 18°41'49"NE – arco 218,27m – raio 114,37m, confrontando em curva com a Rua Jornalista José Carneiro Dias; do marco 151Y-131, mede 11,57m – 73°22'12"NE; do marco 131-132, mede 7,11m – 2°10'53"SW; do marco 132-133, mede 4,65m – 19°03'43"SE; do marco 133-134, mede 12,45m – 40°17'15"SE; do marco 134-135, mede 5,45m – 29°50'47"SE; do marco 135-136, mede 10,59m – 21°11'09"SE; do marco 136-137, mede 6,91m – 34°06'31"SE; do marco 137-138, mede 8,88m – 41°13'29"SE; do marco 138-139, mede 5,86m – 28°27'51"SE; do marco 139-140, mede 18,61m – 17°45'37"SE; do marco 140-141, mede 14,09m – 27°45'05"SE; do marco 141-142, mede 27,47m – 19°38'13"SE; do marco 142-143, mede 8,03m – 36°32'49"SE; do marco 143-144, mede 9,76m – 60°32'22"SE; do marco 144-145, mede 6,34m – 85°49'38"NE; do marco 145-146, mede 7,18m – 66°50'25"NE; do marco 146-147, mede 7,72m – 79°17'23"SE; do marco 147-148, mede 23,93m – 42°25'34"SE; do marco 148-149, mede 9,60m – 13°46'58"SE; do marco 149-150, mede 12,02m – 2°41'37"SE; do ponto 150-151, mede 4,52m – 16°18'43"SE, confrontando com terras do Espólio de Adélia Costalat de Macedo Soares ou sucessores, fechando o perímetro. Nesta área existe uma área reservada FMP 6= 5.838,17m².

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA E INCORPORADORA MIL DE TRÊS RIOS LTDA, com sede em Três Rios/RJ, à Rua Presidente Vargas nº 497, Centro, CNPJ nº 39.753.074/0001-34.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula originária nº 22.280, Lº 2, desta Circunscrição. Oficial *Carolina F. Arfons*

R-1/22.925 – Protocolo nº 50.208 (20/10/11) – **COMPRA E VENDA** – Através de instrumento particular datado de 16/09/11, Construtora e Incorporadora Mil de Três Rios Ltda, **vendeu o imóvel à ROBERTO NUNES DAMASCENO**, brasileiro, solteiro, CI sob o nº

(continua no verso)

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22925 / CNM: 163204.2.0022925-03 / Recibo: 17761 / Data da Certidão: 17/08/2026.

163204.2.0022925-03

CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETRÓPOLIS / RJ
REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matricula 22.925 Livro 2 Fls 1vº Data 04/11/2011

médico, CI nº 04.391.644-4 SSP/RJ, CPF nº 335.291.597-00, residente nesta cidade, à Avenida Presidente Castelo Branco nº 401, Casa 32, Chácara das Rosas, pelo valor de **R\$ 368.400,00**. Recursos próprios: R\$ 56.100,00; Financiamento concedido pela CEF: R\$ 312.300,00. Foi pago o ITBI Guia nº 89795/11 à CEF018819102011017790001000, no montante de R\$ 2.757,61 RC1903, que fica arquivada em cartório. Emolumentos: 1ª aquisição R\$ 567,08 – Tab 05, nº 01, G.Elet. R\$ 3,20, info R\$ 12,80, doi R\$ 4,91, G.Com. R\$ 14,73, busca R\$ 11,28, arq. R\$ 44,83, subtotal R\$ 658,83, dist. R\$ 2,48, ind. R\$ 13,87, Cert. Esc. R\$ 13,87, total R\$ 689,05 (base de cálculo da avaliação do ITBI R\$ 368.400,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 04/11/11. O Oficial *Condição f. Arfara* *Munio Astora* (R).1 ato R\$ 96904 DRE 06/360

R-2/22.925 – Protocolo nº 50.208 (20/10/11) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – De acordo com o mesmo título que deu origem ao R-1/22.925, o imóvel foi dado em alienação fiduciária em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12/08/69, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259 de 19/02/73, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília/DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 312.300,00; VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 347.000,00; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; PRAZOS EM MESES, DE CONSTRUÇÃO: 24; PRAZOS, EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 288; TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 10,0262; EFETIVA: 10,5000; ENCARGO INICIAL: PRESTAÇÃO (a+j): R\$ 3.693,69; PRÊMIOS DE SEGUROS: R\$ 585,87; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00; TOTAL: R\$ 4.304,56; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/10/11; ÉPOCA DE RECÁLCULO DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM A CLÁUSULA 14ª. Demais cláusulas e condições as que constam do título. Emolumentos: ISENTO R-1/22.925 (base de cálculo da avaliação do ITBI R\$ 368.400,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 04/11/11. O Oficial *Condição f. Arfara* (R).1 ato R\$ 96905 XFT 11º Ofício de Petrópolis Condição f. Arfara

ANOTAÇÃO: Deixou de constar na abertura desta matrícula a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – Através de instrumento particular datado de 27/05/11, o aptº objeto desta matrícula, juntamente com outros foi dado em alienação fiduciária à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto Lei nº 1259 de 19/02/1973, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes ¾, CNPJ nº 00.360.305/0001-04. VALOR DA GARANTIA: R\$ 15.934.600,00; PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 24 MESES; TAXA DE JUROS NOMINAL: 9,5000% a.a.; TAXA DE JUROS EFETIVA: 9,9249 a.a. O devedor Construtora e Incorporadora Mil de Três Rios Ltda, obriga-se a concluir as obras objeto deste contrato no prazo de 24 meses, contados a partir da data de sua celebração da assinatura após cumprimento das cláusulas suspensiva descritas na cláusula 3ª, sob pena da CEF considerar, a seu critério, vencida a dívida. Demais cláusulas e condições as que constam do título. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 25/11/11. O OFICIAL

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290, Itaipava, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22925 / CNM: 163204.2.0022925-03 / Recibo: 17761 / Data da Certidão: 17/08/2026.

163204.2.0022925-03

CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETRÓPOLIS / RJ
REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matricula 22.925 Livro 2 Fls 2 Data 04/11/2011

O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 25/11/11 O Oficial

AV-3/22.925 – Protocolo nº 54.469 (27/12/13) – **CONSTRUÇÃO** – A requerimento datado de 05/12/13, devidamente formalizado e instruído, com certidão nº 338/13 datada de 25/10/13, expedida pela PMP, averba-se a construção da **COBERTURA DUPLEX Nº 407 DO BLOCO D DO 4º PAVIMENTO COM ENTRADA PELO Nº 335 DA ESTRADA DA SAMAMBAIA**, averbado em nome de **Construtor Incorporadora Mil de Três Rios Ltda**, conforme registro nº 149.892, licenciado através do reqtº nº 6.503/09, orçado em R\$ 17.980.901,12 (**juntamente com outros imóveis todos do Bloco D**), com vistoria final em 04/11/13, de espécie residencial, com área total de construção do Bloco D: **2.864,54m²**, com direito a **02 vagas de automóvel**. Emolumentos: R\$ 382,74 – Tab 05, nº 02, subtotal R\$ 382,74, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 76,54, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 19,13, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 19,13, FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 15,30, 2% (LEI EST. 6370/12) R\$ 7,65, mútua (LEI 3761/02) R\$ 10,65, acoterj R\$ 0,21 (LEI 590/82), total R\$ 531,35 (base de cálculo do valor do orçamento – R\$ 280.951,58). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 22/01/14. O Oficial

(R).1 ato **Murilo Asfora**
RUP20514. ZXX
Fiduciária Matr. 06/360

Av4/22.925 – 10 ABRIL 2026 – prot. 37233 (02/12/2025). INTIMAÇÃO/EDITAL – NÃO PURGA DE MORA. Atendendo ao Ofício 641746/2025 – CAIXA ECONOMICA FEDERAL, de 03/11/2025, da Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04), esta Serventia encaminhou ao Cartório do 4º Ofício de Justiça de Petrópolis, RJ o pedido de intimação do devedor **ROBERTO NUNES DAMASCENO**, para pagamento da dívida de R\$24.268,30, posicionada em 03/11/2025 e apurada no contrato objeto do R2, foram realizadas as diligências conforme certidão do Cartório (registro nº 73374, no livro B-47 de 10/12/2025), o oficial informou que atendendo pedido, deixou de notificar o devedor para quitação de débito em atraso, sendo realizada a publicação do edital de intimação a que se refere o §4º, art. 26, da Lei 9514, nos dias 16, 17 e 18/03/2026 (Publicações nº 1821, 1822 e 1823/2026), não ocorrendo à purgação da mora no prazo legal. **NOTAS: 1) selo eletrônico EFCM84606 ZCO.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).

Av5/22.925 – 31 JULHO 2026 – prot. 39174 (27/07/2026). PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO. Por força dos procedimentos a que se refere o ato objeto do av4, a propriedade do imóvel matriculado, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, foi consolidada em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), pelo valor R\$545.000,00 de consolidação. **NOTAS: 1) selo eletrônico EFDV82862 QID;** 2) registro lançado atendendo requerimento de 20/07/2026 do credor, acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI 18796, à Municipalidade no valor de R\$10.997,72 (b.c. R\$545.000,00) – 24/06/2026 – req. PMP 23747. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).

(continua no verso)

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Bruno Roberto de Oliveira Ramos

Registrador

Estrada União e Indústria, 10290 , Itaipava, Petropolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24)99932-7627

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 22925 / CNM: 163204.2.0022925-03 / Recibo: 17761 / Data da Certidão: 17/08/2026.

163204.2.0022925-03

CARTÓRIO DO 11º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE PETRÓPOLIS / RJ
REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matricula	22.925	Livro 2	Fls 2v	Data 04/11/2011
-----------	--------	---------	--------	-----------------

Av6/22.925 – 31 JULHO 2026 – prot. 39174 (27/07/2026). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CANCELAMENTO DE REGISTRO. Em decorrência da consolidação averbada no AV-5 a requerimento de 20/07/2026 do credor **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF** (CNPJ 00.360.305/0001-04), e tendo em vista o que dispõe o artigo 1488 do Código de Normas da CGJ/RJ, fica cancelado o registro da alienação fiduciária do R2. **NOTAS: selo eletrônico EFDV82863 XDE.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H4EJU-XGSTK-WMH4F-QAEKE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Marcia Cristina De Souza (CPF ***.835.037-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/H4EJU-XGSTK-WMH4F-QAEKE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>