

Telephone: (XX)2742-0050

Livro: 2 / Matrícula: 14376 / CNM: 089631.2.0014376-17 / Recibo: 58552 / Data da Certidão: 20/10/2025.

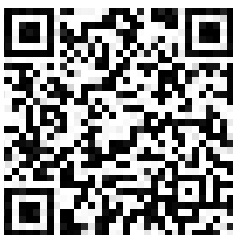
[illegible]

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 | Funperi: 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 49968 HWQ

Consulte a validade do selo em:

www4.tirj.ius.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/



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: 14376 / CNM: 089631.2.0014376-17 / Recibo: 58552 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089631.2.0014376-17



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO — COMARCA DE TERESÓPOLIS

3.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Oficial: **Eliza Pinto Malhades**

Substitutos: **Luiz Carlos Siqueira Chaves**
Leerson Francisco da Silva Júnior

MATRÍCULA N.º	14376	L.	2/AV-2	FLS.	136	DATA:	29.10.1997
---------------	-------	----	--------	------	-----	-------	------------

IMÓVEL: ÁREA Nº 290, da Alameda das Orquídeas, do Condomínio Roseiral, sito na estrada Adelmar Tavares nº100, no Imbuí, nesta cidade, tendo a área as seguintes características: sua frente P1-P2 tem 30,45m em curva para a Alameda das Orquídeas; seu lado direito P2-P3 tem 51,30m sendo 28,10m para a área 330 e 23,20m para a área 14; seus fundos P3-P4 tem 31,10m para a área 74 e seu lado esquerdo P4-P1 tem 38,10m para a área 260, totalizando a área acima descrita 1.296,00m², correspondente a fração ideal de 1296/ 200.000 avos do Condomínio Roseiral; PROPRIETÁRIA: ROSEIRAL MONTANHA CLUBE, sociedade civil com sede nesta cidade, na estrada Adelmar - Tavares nº 100, Parque Imbuí, CGC 2914610 7/0001-04; TÍTULO AQUISITIVO: Nº - 6018, fls. 147, do Livro 3-L, de 25.03.1968 -- deste Registro de Imóveis; MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO Livro 8-C, sob o nº 057, de 29.12.1975, deste Registro de Imóveis; DOU FÉ. Teresópolis, 29 de outubro de 1997. Eu, [assinatura], Oficial, subscrevo.

R-01: DAÇÃO EM PAGAMENTO: Pela escritura lavrada neste Cartório em 22 de agosto de 1997, Livro 263, fls. 066, ato 650, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por MÁRIO FELIX HEILMANN, alemão, divorciado, analista de sistemas, CI.1165129 do SRE, C.I.C 803.701.797-49, residente e domiciliado à rua Rita Ludolf, 33/102, Rio de Janeiro RJ, pelo preço de R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS) em DAÇÃO EM PAGAMENTO feita por ROSEIRAL MONTANHA CLUBE, já qualificada na matrícula acima, conta da escritura que o imposto de transmissão foi pago em 22.08.1997, conforme descrito na matrícula 14358 do Livro 2-AV-2, fls. 127. DOU FÉ, Teresópolis, 29 de outubro de 1997, Eu, [assinatura], Oficial subscrevo.

AV-02-14.376: **AVERBAÇÃO:** (Protocolo nº 98.337 de 08.02.2021 - SELO EDQO59533RYQ): Procede-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI em 09.12.1997, no Livro de Registro Auxiliar nº 8-C, à fls. 129, sob o nº 57, a Convenção do Condomínio Roseiral Montanha Clube. O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de fevereiro de 2021. EDQO60072OFT [assinatura]

R-03-14.376: **COMPRA E VENDA:** (Protocolo nº 97.525 de 09.12.2020 - SELO EDPB56821YIZ): Pela Escritura de Compra e Venda lavrada neste Cartório em 04 de dezembro de 2020, Livro nº 433, fl. 131/132, ato nº 059, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **BRUNO SOUZA MACHADO**, brasileiro, microempreendedor, nascido em 04.09.1986, filho de Ailton Campos Machado e Elayne Souza Machado, portador da carteira nacional de habilitação nº 04333645448, expedida pelo DETRAN/RJ em 15.12.2017, inscrito no CPF sob o nº 118.355.117-75, casado com RAQUEL NASCIMENTO MACHADO, brasileira, microempreendedora, nascida em 14.01.1989, filha de Jaelan Francisco da Silva e Efigênia Maria Nascimento da Silva, portadora da carteira nacional de habilitação nº 07391278495, expedida pelo DETRAN/RJ em 18.12.2019, inscrita no CPF sob o nº 130.089.927-14, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei

746



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: 14376 / CNM: 089631.2.0014376-17 / Recibo: 58552 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089631.2.0014376-17

6.515/77, residentes e domiciliados à Estrada Adelmar Tavares nº 100, casa 93-B, Parque do Imbui, nesta cidade, pelo preço de R\$130.000,00, por compra feita a **MARIO FELIX HEILMANN**, nascido em 16.09.1955, filho de Albert Franz Heilmann e de Liselotte Anna Katharina Paula Heilmann. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 2209/2020 no valor de R\$3.700,00 em 16.11.2020, sobre o valor fiscal atribuído de R\$185.000,00. MATRICULA MUNICIPAL Nº 02-68712-3. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.21.02.24.12.184, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 7614.947e.f272.5da 2.8644.8541.0f10.b503.fee4.5fa1, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 24 de fevereiro de 2021. **EDQO60073JCV Paula**

R-04-14.376: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 117.377 de 06.08.2024, SELO EESJ61483IXL). Pela Cédula de Crédito Bancário Crédito nº 0010447581, emitida em 15 de julho de 2024, os proprietários **BRUNO SOUZA MACHADO**, e sua esposa **RAQUEL NASCIMENTO MACHADO**, já qualificados acima, ALIENARAM o imóvel objeto desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2041 e 2235, São Paulo/SP. O imóvel foi constituído em propriedade fiduciária na forma do art. 23 da Lei 9514/97 e transferida sua propriedade resolúvel ao fiduciário, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por este àqueles, no valor de R\$80.000,00. Quadro Resumo: Do Empréstimo: Data de Emissão: 15.07.2024; Valor do Empréstimo: R\$80.000,00; Valor do IOF: R\$2.853,23; Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$1.850,00; Valor Total do Empréstimo: R\$84.703,23; Valor Estimado da Parcela: R\$1.476,13; Finalidade: Pagamento Encargos Mensais; Prazo: [indeterminado – até a liquidação da dívida do empréstimo]; Condições do Empréstimo: Juros Remuneratórios Efetivos: 1,6900% ao mês 22,2754% ao ano; Capitalização de Juros: Mensal; Quantidade de Parcelas: 240; Periodicidade das Parcelas: Mensais; Vencimento da 1ª Parcela: 15.09.2024; Vencimento da Última Parcela: 15.07.2044; Encargos Moratórios: Juros: 1% ao mês, Multa: 2%; Custo Efetivo Total – CET: 22,15% ao ano; Seguro: Valor do Prêmio: Morte e Invalidez – MIP: R\$18,09; Vencimento do 1º Pagamento do Prêmio: 15.07.2024; Valor de Avaliação para Venda em Público Leilão: R\$270.000,00. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$270.000,00; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes da Cédula. Consultas BIB e CNIB feitas sob nº 01777.24.08.07.13.617; 01 777.24.08.07.17.612, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 8e69.e6ed.096 2.18f3.ce2a.e0f3.c452.46f2.48e4.e9eb;6f3b.19af.605f.8d5d.7619.d0e5.4c87.d488.61b2.04e 9, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 19 de agosto de 2024. **EETI67136LYI**

R-05-14.376: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PROPRIEDADE SUPERVENIENTE: (Protocolo nº 119.584 de 03.02.2025, SELO EEVI91111AGP). Pela Cédula de Crédito Bancário nº 0010492838, emitida em 21 de janeiro de 2025, e Aditivo à Cédula referida, emitido em 26 de março de 2025, os proprietários **BRUNO SOUZA MACHADO**, e sua esposa **RAQUEL NASCIMENTO MACHADO**, já qualificados, ALIENARAM o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (Brasil) S.A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, 2041 e 2235 São Paulo/SP. O imóvel foi constituído em propriedade fiduciária superveniente na forma do art. 22, III e art. 23 da Lei 9514/97 e transferida propriedade resolúvel ao fiduciário, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por este àquela, no valor de R\$80.667,27. Quadro Resumo: Valor do Empréstimo R\$76.000,00; Valor do IOF: R\$2.717,27; Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$1950,00 Financiado; Valor Total do Empréstimo R\$80.667,27; Valor Estimado da Parcela: R\$1.425,75; Condições do Empréstimo: Juros Remuneratórios Efetivos: 1,6900% ao mês 22,2754% ao ano; Capitalização de Juros: Mensal; Quantidade de Parcelas: 240; Periodicidades das Parcelas: Mensais; Vencimento da primeira parcela: 21.03.2025; Vencimento da Última Parcela: 21.01.2045; Encargos Moratórios: (i) Juros: 1% ao mês (ii) Multa: 2%; Custo Efetivo Total – CET: 22,51% ao ano; Valor do Prêmio: Morte e Invalidez – MIP: R\$37,18; Pagamento Mensal; Vencimento do 1º Pagamento dos Prêmios:

CONTINUA NA FL. 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8B3GV-QMWM7-QV9ET-4BT57>



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: 14376 / CNM: 089631.2.0014376-17 / Recibo: 58552 / Data da Certidão: 20/10/2025.



CNM: 089631.2.0014376-17

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

FLS. 02

Matrícula nº **14.376** Livro **2/AV-2** Fls. **136** Data **29.10.1997**
21.01.2025; Valor do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$270.000,00. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e o credor fiduciário possuidor indireto, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$270.000,00; Consta do contrato dentre outras condições a cláusula de outorga de procuração, tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes da Cédula. Consultas BIB e CNIB feitas sob nº 01777.25.02.04.39.936;01777.25.02.04.20.934, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº fb0ddd5tgyx1u7gwc7ex, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 02 de abril de 2025. **EEVI94041JTY** *Marcela de Paiva Fita*
AV-06-14.376: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 122.312 de 19.09.2025, SELO EEWN50391UPS):
Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 596844/2025, expedido pelo credor Banco Santander (Brasil) S.A, em 15.09.2025, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 121.062, foi **FINALIZADO**, por interesse do credor. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Jaime Eduardo Simão*, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de setembro de 2025. **EEWN50925ISP** *Marcela de Paiva Fita*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8B3GV-QMWM7-QV9ET-4BT57>

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