





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 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



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 Imbuí, 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 Financiados; 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, <i>Jaime Eduardo Simão</i> , Escrevente, mat. 94/23238, lavrei o presente ato. Teresópolis, 02 de abril de 2025. EEVI94041JTY <i>Marcela de Paiva Fita</i>							
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, <i>Jaime Eduardo Simão</i> , Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de setembro de 2025. EEWN50925ISP <i>Marcela de Paiva Fita</i>							

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

