



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: 9698 / CNM: 089631.2.0009698-83 / Recibo: 59911 / Data da Certidão: 13/01/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **59911** que a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **9.698** 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, 13 de janeiro de 2026.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: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.
Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 177,01.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEHX 49680 PXE

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H5KDB-BX9XA-RJWUJ-3V66Z>



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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9698 / CNM: 089631.2.0009698-83 / Recibo: 59911 / Data da Certidão: 13/01/2026.



Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

CNM: 089631.2.0009698-83

Reproduzida por falha na impressão 18.09.2023

Matrícula nº	9.698	Livro	2/AF-2	Fls.	148	Data	16.07.1986
IMÓVEL: Terreno sem número, com a área de 7.500,00m ² , situado no Parque do Imbuí, nesta cidade, medindo 134,00m de frente pela Estrada Grande Circuito da Gameleira, em curva; 135,00m, também em curva pela Estrada Grande Circuito, por onde também faz testada; 70,00m pelo lado direito de quem de dentro do terreno olha para a Estrada Grande Circuito e 25,00m de extensão pelo lado esquerdo, confrontando por este lado com o lote nº 48 de Luíza Francisca Pereira Guimarães ou sucessores e pelo lado direito com os lotes de nºs 62 a 69; PROPRIETÁRIO: SYDNEY ROBERT MURRAY, brasileiro, industrial, identidade nº 441.695 IFP, de 10/1/66 e CPF nº 566.342.427-04, casado pelo regime da separação de bens com D ^a Maria Isabel Dias Murray, brasileira, tradutora, identidade nº 542.302 do IFP, de 14/1/76, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro, RJ, na rua Alameda Gomes Pereira, 104; TÍTULOS: Nºs 2.637, fls. 208, do Livro 3-E e 1.258, fls. 56, do Livro 3-C, deste Registro de Imóveis; DOU FÉ. Teresópolis, 16 de julho de 1986. Eu, Eliza Pinto Malhades, Oficial subscrevo.							
R-01: COMPRA E VENDA: Nos termos da escritura lavrada neste cartório, em 20 de junho de 1986, Livro nº 238, fls. 8, nº 246, o imóvel desta matrícula foi adquirido por Dr. ROMEU DO NASCIMENTO TEIXEIRA, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime da comunhão de bens com D ^a Vilma Prado Teixeira, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, RJ, na rua Gustavo Sampaio, 194, apto. 803, Leme, identidade nº M-527.535 SSP-MG, de 19/7/74 e CPF nº 011.388.047-20, pelo preço de Cz\$120.000,00 (cento e vinte mil cruzados) por compra feita a SYDNEY ROBERT MURRAY, assistido de sua mulher, D ^a MARIA ISABEL DIAS MURRAY, já qualificados nesta matrícula; DOU FÉ. Teresópolis, 16 de julho de 1986, Eliza Pinto Malhades, Oficial subscrevo.							
AV.02. CONSTRUÇÃO: Procedeu-se a presente averbação para constar que no terreno constante desta matrícula foi construído um prédio residencial, que tomou o nº 901 da Estrada Circuito da Gameleira, com a área de 338,00 m ² , com a seguinte divisão - CASA PRINCIPAL: 2º Pavimento: cinco quartos, dois banheiros, closet e varanda; 1º Pavimento: sala, cozinha, despensa, banheiro, garagem e varanda; Nível Inferior: sala de jogos, sauna e ducha, banheiro, depósito e varanda; CASA DE CASEIRO: Pavimento térreo: sala, cozinha, banheiro e dois quartos; churrasqueira e piscina, tudo conforme certidão nº 510/89, expedida em 29/08/1989 pela Prefeitura Municipal de Teresópolis. Processo nº 7239/89. Foi apresentada e fica arquivada a CND do IAPAS de nº 931552 Série "A", expedida em 04/10/1989.- O REFERIDO É VERDADE DOU FÉ, Teresópolis, 22 de novembro de 1989. João Oscar Amaral Pinto.							
AV-03: SEPARAÇÃO: (Protocolo nº 89.085 de 23.11.2018, SELO ECVC63458MZR): Procedeu-se a presente averbação, para constar a separação judicial dos proprietários ROMEU DO NASCIMENTO TEIXEIRA e VILMA PRADO TEIXEIRA, conforme sentença proferida em 14.04.1997, pelo MM. Juiz de Direito da 5ª Vara de Família da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ, continuando a mulher a usar o nome de casada, tudo de acordo com a certidão de casamento, com averbação da separação judicial, expedida pelo Cartório do Registro Civil 3º Subdistrito de Belo Horizonte/MG, em 06.11.2018, matrícula 031849 01 55 1958 2 00072 293 0020096 36. O referido é verdade e dou fé. Eu, Vanessa Larissa de Azevedo Pereira, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de janeiro de 2019. <i>ECWJ34225OVO</i> <i>Vanessa</i>							
R-04: PARTILHA: (Protocolo nº 89.084 de 23.11.2017, SELO ECVC63459IJQ): Pelo Formal de Partilha extraído dos autos da ação de Separação Consensual e Partilha de Bens, Processo nº 0017495-60.1997.8.19.0001, do ex-casal ROMEU DO NASCIMENTO TEIXEIRA e VILMA PRADO TEIXEIRA, expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara de Família da Comarca da Capital, Rio de Janeiro/RJ, em 22.02.2017, assinado pela MM. Juíza de Direito, em exercício, Dra. Regina Helena Fabregas Ferreira, contendo sentença homologatória da partilha, de 14.04.1997, assinada pela MM. Juíza de Direito, Dra. Odete Knaack de Souza, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor declarado de R\$1.253.276,55, foi PARTILHADO a ROMEU DO							



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: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9698 / CNM: 089631.2.0009698-83 / Recibo: 59911 / Data da Certidão: 13/01/2026.

CNM: 089631.2.0009698-83

DO NASCIMENTO TEIXEIRA, já qualificado nesta matrícula. O imposto de transmissão sobre o Excesso na partilha foi pago no valor de R\$37.281,02, em 30.08.2016, pelo DARJ-ITD nº 8.64.002689-9, à Secretaria do Estado de Fazenda, sobre o valor atribuído de R\$ 549.855,55, MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01-34.488-9. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.19.01.18.18.805, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº c846.1537.e689.5aaf.5403.4 adc.4c8e.6280.24b4.c3e5, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, Vanessa Larissa de Azevedo Pereira, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de janeiro de 2019. **ECWJ34230UOS** *Paula*

AV-05: NOVA DENOMINAÇÃO DE LOGRADOURO: (Protocolo nº 89.603 de 27.12.2018, SELO ECWJ33448MBI): Procede-se a presente averbação, nos termos do Memorando nº 473/2016, expedida em 22.06.2016 pela Prefeitura Municipal de Teresópolis, para constar que o imóvel objeto da matrícula está situado à Estrada Manoel Ferreira de Mello, Parque do Imbui. O referido é verdade e dou fé. Eu, Vanessa Larissa de Azevedo Pereira, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de janeiro de 2019. **ECWJ34231CTZ** *Paula*

R-06-9.698: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 98.520 de 23.02.2021, SELO EDQO60100 CVW): Pela escritura lavrada neste Cartório, em 25 de fevereiro de 2019, Livro nº 411, fls. 192/193, ato nº 114, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **FABIANO ROGER DE OLIVEIRA MACHADO**, brasileiro, policial militar, filho de Valdemir Henriques Machado e Maristela de Oliveira, portador da carteira nacional de habilitação nº 00425698993, expedida pelo DETRAN/RJ em 30.11.2017, inscrito no CPF sob o nº 052.758.187-93 e sua esposa **JULIANA PATRÍCIO DE SOUZA AMORIM MACHADO**, brasileira, professora, filha de Jose Valton de Souza Amorim e Sueli Patrício de Souza Amorim, portadora da carteira nacional de habilitação nº 00446423993, expedida pelo DETRAN/RJ em 19.11.2014, inscrita no CPF sob o nº 045.552.837-32, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Caminho Foz do Jordão nº 1.004, Campo Grande/RJ, pelo preço de R\$575.000,00, por compra feita a **ROMEU DO NASCIMENTO TEIXEIRA**, filho de José do Nascimento Teixeira Filho e Julieta Castro do Nascimento Teixeira, já qualificado nesta matrícula. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 322/2019, no valor de R\$12.000,00, sobre o valor fiscal atribuído de R\$600.000,00. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01-34.488-9. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.21.03.15.23.728, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ e nº 8f28.e ff1.95fe.1d8 8.c632.bd27.b7f1.87d7.14f2.23f6, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 15 de março de 2021. **EDQO57969QPH** *Paula*

R-07-9.698: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 113.085 de 28.08.2023, SELO EEOC10081ROO). Pelo Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiros da Habitação nº 1.4444.2155136-7, firmado em 07 de agosto de 2023, na Caixa Econômica Federal, o imóvel objeto desta matrícula foi adquirido por **CARLOS MAURICIO BENTO MACHADO FILHO**, brasileiro, nascido em 08.12.1997, filho de Carlos Mauricio Bento Machado e Sonia Regina Barbosa de Souza, solteiro, administrador, portador da carteira nacional de habilitação nº 06768910918, expedida pelo Órgão de Trânsito/RJ em 06.04.2021, inscrito no CPF sob o nº 151.366.767-01, residente e domiciliado na Rua Jose Rebello nº 665, Casa 2, Barra do Imbui, nesta cidade, por compra feita a **FABIANO ROGER DE OLIVEIRA MACHADO**, nascido em 30.10.1978, e seu cônjuge **JULIANA PATRÍCIO DE SOUZA AMORIM MACHADO**, nascida em 29.01.1975, já qualificados nesta matrícula, pelo preço de R\$1.100.000,00. O imposto de transmissão foi pago em 04.09.2023, no valor de R\$13.215,79, pelo DAM-ITBI nº 2065/2023, sobre o valor fiscal apurado de R\$1.280.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 3265/2023, expedida pela PMT em 05.09.2023. MATRÍCULA MUNICIPAL 01-34.488-9, Cadastro nº 30053. Consultas RE, BIB e CNIB feitas nesta data nºs 01777.23.09.18.38.134; 01777.23.09.18.01.131; 01777.23.09.18.09.154; 01777.23.09.18.46.151, conforme Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nºs 36f3.6da9.f218.a943.e68e.96c0.dd16.f6a2.cb83.47bc; b952.791c.55c9.16a3.b2d9.27fc.026f.bd06.a80b.9a6b, conforme Aviso nº 1681/14 CGJ/RJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Paula*, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de setembro de 2023. **EEOC10903IPD** *Paula*

R-08-9.698: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 113.085 de 28.08.2023, SELO EEOC10081ROO). Pelo mesmo contrato citado no R-07 acima, o proprietário **CARLOS**

Continua Fls. 02



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: 9698 / CNM: 089631.2.0009698-83 / Recibo: 59911 / Data da Certidão: 13/01/2026.



CNM: 089631.2.0009698-83

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Fls. 02
Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Reproduzida por falha na Impressão 23.07.2024

Matrícula nº	9.698	Livro	2/AF-2	Fls.	148	Data	16.07.1986
EEOC10081ROO). Pelo mesmo contrato citado no R-07 acima, o proprietário CARLOS MAURICIO BENTO MACHADO FILHO , já qualificado acima, 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\$880.000,00. Condições do Financiamento: Origem dos Recursos: SBPE; Modalidade: Aquisição de imóvel usado; 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 imóvel objeto deste contrato é de R\$1.100.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA R\$840.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$260.000,00; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias: R\$40.000,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$880.000,00; Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$1.280.000,00; Prazos Total (Meses): 360; Amortização (meses): 360;							
Taxa de Juros:				Taxa de Juros Balcão:			
Nominal % (a.a.):				9.5598			
Efetiva % (a.a.):				9.9900			
Nominal % (a.m.):				0.7937			
Efetiva % (a.m.):				0.7966			
Encargo Mensal Inicial				Encargo Mensal Inicial com a Taxa de Juros Balcão:			
Prestação (a+j):				R\$7.437,94			
Prêmios de Seguros MIP e DFI				R\$248,24			
Taxa de Administração de Contrato Mensal - TA:				R\$25,00			
Total:				R\$7.711,18			

Vencimento do primeiro encargo mensal: 08.09.2023; Reajuste dos encargos: De acordo com o item 4. 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\$1.280.000,00. Consta do contrato dentre outras condições a cláusula de outorga de procuração. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data, nº 01777.23.09.18.08.173, conforme Provimento nº 72/09 da CGJ/RJ, e nº 354a.112b.9ad8.5a01.4e55.2917.f052.bdb2.0a9f.0a62, conforme Aviso da CGJ/RJ nº 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, João Leonardo de Barros de Sá, Escrevente, matrícula 94/22.014 lavrei o presente ato. Teresópolis, 18 de setembro de 2023. **EEOC10904NLP** *ppaua*

AV-09-9.698: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 117.100 de 17.07.2024, SELO EEQS19417CFQ): Procede-se a presente, nos termos do Ofício nº 459375/2024 – Caixa Econômica Federal – CESAV/BU, expedido pela credora Caixa Econômica Federal, em 19.04.2024, para constar que o processo de notificação protocolado no R.I.B. sob o nº 115.423, foi **CANCELADO**, por interesse da credora. O referido é verdade e dou fé. Eu, Julia Paula Nunes da Silva, Escrevente Substituta, mat. 94/13276, lavrei o presente ato. Teresópolis, 23 de julho de 2024. **EESJ60611RJM** *ppaua*

AV-10-9.698: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 119.421 de 16.01.2025 - SELO EEV190444ZMU): 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 528201/2024 – CESAV/BU, datado de 21.10.2024, para constar que a referida intimação em face de **CARLOS MAURICIO BENTO MACHADO FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 151.366.767-01, relativa ao contrato nº 1.4444.2155136-7, firmado em 07.08.2023, citado no R-07, foi expedida por esta serventia, tendo sido ele notificado, em 18.12.2024, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 18.12.2024, protocolada sob o nº 98943, registrada sob o nº 76460. O referido é verdade e

Continua no verso



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: 9698 / CNM: 089631.2.0009698-83 / Recibo: 59911 / Data da Certidão: 13/01/2026.

CNM: 089631.2.0009698-83

dou fé. Eu, [assinatura], Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de janeiro de 2025. EEVI90923WUL Paula

AV-11-9.698: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 123.896 de 09.01.2026, SELO EEXH49641LAH): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento, datado de 10.12.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-08 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, 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 99081/2025, no valor de R\$9.660,56, em 12.11.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$1.100.000,00, conforme Certidão de Quitação nº 49079/2025, expedida pela PMT, em 17.11.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.01.12.34.381, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº dokf9nepq0, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, [assinatura], Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 12 de janeiro de 2026. EEXH49696OJA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H5KDB-BX9XA-RJWUJ-3V66Z>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

