



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br
Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25027 / CNM: 089631.2.0025027-74 / Recibo: 56538 / Data da Certidão: 25/06/2025.



CNM: 089631.2.0025027-74

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

Reproduzida por erro na impressão em 08.08.2023.

Matrícula nº	25.027	Livro	Fls.	Data 06.08.2021
Imóvel constituído pelo Apartamento nº 302, com a área de 143,61m², dividido em: Sala de estar/jantar, dois quartos, suíte, cozinha, despensa, banheiro, área de serviço, rouparia, banheiro de empregada e duas varandas, com direito a duas vagas de garagem, e respectiva Fração Ideal de 0,045557 do "Condomínio Residências Monteserrat", situado à Rua Helena Rebello Pereira nº 40, Agriões, nesta cidade, do terreno designado por Lote nº 3 da Quadra III, da rua Beberibe, Jardim da Várzea, nesta cidade, de forma triangular, com as seguintes medidas e confrontações: 61,25m de frente sobre a curva da rua Beberibe; 36,68m de extensão do lado direito e 46,10m pelo lado esquerdo, com a área de 1.100,00m², confrontando, pelo lado esquerdo com o Dr. Pedro Ferreira do Serrado e pelo lado direito com o Dr. Mario Vaz de Mello Filho e com a Teresópolis Imobiliária Ltda. PROPRIETÁRIOS: ROBERTO MAKSOUD, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 23.484, expedida pela OAB/RJ em 17.03.1977, inscrito no CPF sob o nº 002.118.777-00, e seu cônjuge THERESA MARIA DE CASTILHO MAKSOUD, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº 187.305 do ME de 14.02.1967, inscrita no CPF sob o nº 077.270.407-46, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6515/77, residentes e domiciliados à rua Helena Rebello Pereira nº 40/504, Agriões, nesta cidade; MANUEL PAMPILLON FREIRIA, espanhol, empresário, portador do passaporte nº BA940287, expedido pela União Europeia – Espanha em 11.04.2007, inscrito no CPF sob o nº 061.936.937-00, e seu cônjuge ADORACION LORENZO LAGO, espanhola, do lar, portadora do passaporte nº BA940260, expedido pela União Europeia – Espanha em 11.04.2007, inscrita no CPF sob o nº 061.936.947-73, casados pelo regime da comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à rua Juruena nº 123, Cobertura 02, Agriões, nesta cidade, e BÁSILIO PAMPILLON FREIRIA, espanhol, comerciante, portador da carteira de identidade nº W296338-G, do SE/DPMAF/DPF, inscrito no CPF sob o nº 035.788.017-04, e seu cônjuge ANTONIA VARELA FREIRIA, espanhola, comerciante, portadora da carteira de identidade nº W141055-G, do SE/DPMAF/DP, inscrita no CPF sob o nº 011.389.967-00, casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Juruena, 123 Cobertura 02, Agriões, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: R-02, da matrícula nº 14.017, de 08.10.1999, deste RGI. CONSTRUÇÃO: AV-35 de 20.10.2020. HABITE-SE nº 848/2012, expedido pela PMT em 29.11.2012. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 01-57015-6. O referido é verdade e dou fé. Teresópolis, 06 de agosto de 2021.				
R-01-25.027: PROMESSA DE COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 100.506 de 12.07.2021, SELO EDVY15415TZK): Pela Escritura de Promessa de Compra e Venda lavrada no Cartório do RCPN e Notas do 2º Distrito desta cidade, em 12 de novembro de 2004, Livro nº 198, Fls. 120/121, Ato nº 077, e Escritura de Aditamento lavrada no mesmo Cartório, em 27 de julho de 2021, Livro nº 209, Fls. 093, Ato nº 056, os proprietários ROBERTO MAKSOUD, e seu cônjuge THERESA MARIA DE CASTILHO MAKSOUD; MANUEL PAMPILLON FREIRIA, e seu cônjuge ADORACION LORENZO LAGO, e BÁSILIO PAMPILLON FREIRIA, e seu cônjuge ANTONIA VARELA FREIRIA, todos já qualificados nesta matrícula, PROMETERAM VENDER o imóvel objeto desta matrícula a JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº 121725675, expedida pelo IFP em 04.11.1979, inscrito no CPF sob o nº 086.509.577-90, domiciliado e residente à Rua Beira Serra nº 10, Santa Antônio, Xerém, Duque de Caxias/RJ, pelo preço de R\$1.000,00, representados única e exclusivamente pela obrigação do ora outorgado e demais adquirentes das outras frações de construir para os outorgantes, os apartamentos nºs 102, 503 e 504, sendo a obrigação de construir proporcional à fração de cada um dos adquirentes; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes da escritura, que foi feita em caráter irrevogável e irretratável. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 1318/06 no valor de R\$459,40, em 04.08.2006, sobre o valor fiscal atribuído de R\$20.000,00. MATRÍCULA MUNICIPAL nº 01-57015-6. Consultas BIB e CNIB feitas nesta data nº 01777.21.08.06.04.434, 01777.21.08.0.07.439, 01777.21.08.06.45.443, 01777.21.08.06.3.447, 01777.21.08.06.18.454, 01777.21.08.0.07.439, 01777.21.08.06.45.443, 01777.21.08.06.3				



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: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 25027 / CNM: 089631.2.0025027-74 / Recibo: 56538 / Data da Certidão: 25/06/2025.

CNM: 089631.2.0025027-74

3.447, 01777.21.08.06.18.454, 01777.21.08.0 6.59.460, nos termos do Provimento 72/09 da CGJ/RJ, e nº 5020.048f.d01b.ea7f.7c70.6cc0.7499.6bf5.d736.3db2, e60a.0ea5.3917.db42.f45b.9c3a.e62f.f2e9.fe3b.201e, cf69.fc87.c934.b59b.b6b2.4b66.d5af.c027.d6c5.07f3, c1e3.2c51.c87d.42d9.84d1.9ef4.91dd.01c7.75e8.0d96, 51ae.ddd1.532b.56ce.22e8.988b.ac7f.a186. a251.3cda.512d. 0c5d.5124.2dac.d9c1.4517.6ea2.5303.2aec.dd02, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14. O referido é verdade e dou fé. Eu, Bruna de Oliveira Lima, Auxiliar de Cartório, mat. 94/21909, lavrei o presente ato. Teresópolis, 06 de agosto de 2021. **EDWN96534EAQ** *Bruna de Oliveira Lima*

AV-02-25.027: REMISSÃO: (Protocolo nº 104.956 de 07.04.2022, SELO EECN76105CYC):
Procede-se a presente, para constar que foi registrada neste RGI, nesta data, a convenção de condomínio do "Condomínio Residências Montserrat", no livro de registro auxiliar nº 3-B, fl. 185, sob o nº 849. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Bruna de Oliveira Lima*, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 13 de abril de 2022. **EECN76408ZGQ** *Bruna de Oliveira Lima*

R-03-25.027: PENHORA: (Protocolo nº 112.665 de 19.07.2023, SELO EENE46039KFZ): Pelo Termo de Penhora extraído do Processo nº 0207105-41.2020.8.19.0001, expedido pelo Cartório da 52ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, em 18.07.2023, assinado eletronicamente pela MM Juíza Titular Dra. Maria Cecília Pinto Gonçalves, tendo como Autores CL INCORPORAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e AJZ INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, e como Réu JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO, já qualificado nesta matrícula, o direito e ação do imóvel objeto da presente matrícula, foi PENHORADO para garantia do Juízo e execução no valor de R\$ 3.191.701,57, tendo sido nomeado depositário do bem o réu acima referido. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Bruna de Oliveira Lima*, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 08 de agosto de 2023. **EENE46876OBR** *Bruna de Oliveira Lima*

AV-04-25.027: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 112.919 de 11.08.2023 - SELO EEOC09458OFL):
Procede-se a presente, para constar que o pacto antenupcial de JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO e AMANDA SOARES DA SILVA (em solteira), celebrado por escritura lavrada em 08 de dezembro de 2005, no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato da 9ª Circunscrição em São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ, no Livro nº 003, fl. 151, ato 110, devidamente registrada no Cartório da 5ª Circunscrição (4º Distrito) da Comarca de Caxias/RJ, no Registro Auxiliar Lº nº 3, sob o nº 224, em 08.05.2023, pelo qual convencionaram para vigorar entre eles, após o casamento, o regime da Participação Final nos Aquestos, onde cada Cônjuge possui patrimônio próprio, e lhe cabe, à metade dos bens adquiridos pelo casal, à título oneroso, na constância do casamento. 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 agosto de 2023. **EEOC09871BYJ** *Julia Paula Nunes da Silva*

AV-05-25.027: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 112.920 de 11.08.2023, SELO EEOC09459XBT):
Procede-se a presente, para constar o casamento de JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO com AMANDA SOARES DA SILVA, realizado em 14.07.2006, pelo regime da Participação Final nos Aquestos, na vigência da Lei 6.515/77, passando o cônjuge mulher a assinar: AMANDA SOARES MOREIRA, tudo de acordo com a certidão de casamento, extraída do Livro BE-00015, Fl. 173, Termo nº 5565 do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato do 4º Distrito de Duque de Caxias, Rio de Janeiro/RJ em 14.07.2006. 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 agosto de 2023. **EEOC09873DGE** *Julia Paula Nunes da Silva*

R-06-25.027: ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL: (Protocolo nº 112.918 de 11.08.2023 - SELO EEOC09453MPI). Pela Nota de Deferimento da Adjudicação Compulsória, emitida por esta Serventia em 18 de agosto de 2023, nos termos do Art. 1.269 do CNCGJ/RJ, o imóvel objeto desta matrícula foi ADJUDICADO a JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO, nascido em 14.03.1980, filho de João Moreira da Silva e Enir Angela Biciati Moreira, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 00365137540 do DETRAN/RJ de 28.08.2018, já qualificado nesta matrícula e sua esposa AMANDA SOARES MOREIRA, brasileira, dentista, nascida em 19.01.1980, filha de Israel Antunes da Silva e Marli Soares da Silva, portadora da Carteira de Identidade nº 100643345 do DETRAN/RJ em 02.07.2008, inscrita no CPF sob o nº 083.185.337-98. O imposto de transmissão foi pago conforme descrito no R-01 acima. Consultas BIB e CNIB

- continua na Fl. 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CB9E-TUUQS-UEMDW-BZZDB>

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

onr



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: 25027 / CNM: 089631.2.0025027-74 / Recibo: 56538 / Data da Certidão: 25/06/2025.



CNM: 089631.2.0025027-74

Jaime Eduardo Simão
Tabelião e Oficial do Registro

Marcela de Paiva Fita
Substituta do Oficial

- FL.02 -

Matrícula nº	25.027	Livro	Fls.	Data	06.08.2021
feitas nesta data nº 01777.23.08.14.30.327; 01777.23.08.14.29.335; 01777.23.08.14.22.342; 01777.23.08.14.18.346; 01777.23.08.14.18.353; 01777.23.08.14.12.360, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº 94d5.c5bd.d439.706b.1edf.ee60.76da.44f9.77be.0e7e; c3aa.599b.5490.7487.ca49.55d8.a8c6.0b97.fc56.0a9b; c0dd.057e.64c1.9bbc.d193.894c.5646.2ec2.51c1.d6d2; 43ce.7486.b32f.0558.f240.1c57.4b0a.a47b.233c.a0d9; 41be.231e.4325.ea53.8a2f.b9da.313a.846f.7dcb.67e4; b720.9a82.4401.d36d.dce0.228c.dcf3.d229.244c.ea0f, 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, 23 de agosto de 2023. EEOC09874IMH <i>Julia</i>					
R-07-25.027: PENHORA: (Protocolo nº 114.031 de 14.11.2023, SELO EEPB33725PWR): Pelo Termo de Penhora extraído do Processo nº 0207105-41.2020.8.19.0001, expedido pelo Cartório da 52ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, em 07.11.2023, assinado eletronicamente pela MM Juíza Titular Dra. Maria Cecília Pinto Gonçalves, tendo como Autores CL INCORPORAÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, AJZ INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e DOMPER INCORPORAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, e como Réu, JOÃO MOREIRA DA SILVA FILHO, já qualificado nesta matrícula, o imóvel objeto da presente matrícula, foi PENHORADO para garantia do Juízo e execução no valor de R\$2.138.215,74, tendo sido nomeado depositário do bem o réu acima referido. O referido é verdade e dou fé. Eu, <i>Julia</i> , Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 27 de novembro de 2023. EEPB34187DFA <i>Julia</i>					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3CB9E-TUUQS-UEMDW-BZZDB>