Valide aqui
este documento

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 25812 / CNM: 163204.2.0025812-72 / Recibo: 8323 / Data da Certidão: 12/05/2025.

CERTIFICA finalmente, que esta certidão é inteiro teor, nela constando eventuais ônus, registro ou averbação de citação em ação real ou pessoal reipersecutória e situação jurídica

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 | Funperj: R$ 5,43 | Funarpen: R$ 6,51 | Pmcmv: R$ 2,17.
Iss: R$ 5,43 | Selo: R$ 2,87 | Total: R$ 158,16.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXK 01887 RDE
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/4GWQL-R7VJA-YCEPD-2SFDK

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 25812 / CNM: 163204.2.0025812-72 / Recibo: 8323 / Data da Certidão: 12/05/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GWQL-R7VJA-YCEPD-2SFDK

163204.2.0025812-72

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

Matrícula 25.812 | Livro 2 | Fls 01 | Data 09/12/2019

IMÓVEL: **APARTAMENTO Nº 310 BLOCO B RESIDENCIAL OURO PRETO DO CONDOMÍNIO ESTRADA REAL RESIDENCE**, situado à Estrada das Samambaias nº 406, e bem assim a fração ideal de **0,0120** e a correspondente fração ideal do bloco **0,035999**, com direito a 02 (duas) vagas de garagem cobertas, na data de terras próprias, constituída pelo restante da Fazenda Samambaia, dentro do perímetro urbano do 2º distrito, com a superfície de 120.788,12m², limitando do lado direito numa linha reta de 224,885m de extensão 30°46'NE; com propriedade de Maria Carlota Costallat de Macedo Soares; numa linha reta de 127,00m – 84°34'NE; numa linha de 95,50m – 82°10'SE; e numa linha reta de 147,54m – 45°10'SE; com terrenos do loteamento da Fazenda Samambaia; nos fundos, numa linha reta de 267,68m – 19°07'NW, com terrenos de Maria Elvira Macedo Soares; numa linha quebrada de 18,14m – 76°11'NW; 21,94m – 82°06'NW; 21,545m – 85°46'NW; 13,72m – 86°07'SW; 23,925m – 67°17'SW; 57,48m – 74°52'SW; 24,72m – 57°05'SW; 23,41m – 40°51'SW; ao longo do caminho do Alcobaça, e do lado esquerdo numa linha quebrada de 28,195m – 89°42'SW; 9,305m – 3°43'NW; 36,34m – 21°11'NW; 21,42m – 27°16'NW; 18,83m – 4°14'NW; 20,80m – 53°19'NW; 24,20m – 44°47'NW; 11,46m – 31°37'NW; 36,08m – 56°27'NW; 15,14m – 37°33'NW; 17,72m – 6°57'NW; 9,32m – 86°03'NE; 17,53m – 20°53'NW; 23,56m – 71°33'NW; 10,80m – 65°16'NW; com propriedade de Antônio Leite Garcia, 13,14m – 8°20'NE; 22,90m – 89°58'SW; com Maria Carlota Costallat de Macedo Soares.

PROPRIETÁRIA: **LAGOS DE ITAIPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade, à Rua Desembargador Luiz Antônio Severo da Costa, 555, área 4-F, Bonsucesso, CNPJ nº 04.726.158/0001-02.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula originária nº 20.318, Lº 2, desta Circunscrição. O Oficial *Priscila de Castro Dias* Mat. 9414607

AV-1/25.812 – (ex-officio) – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Através de instrumento particular datado de 01/01/16, foi registrada a Convenção de Condomínio denominado ESTRADA REAL RESIDENCE na matrícula mãe nº 20.318. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 09/12/19. O Oficial *Priscila de Castro Dias* Mat. 9414607

R-2/25.812 – Protocolo nº 66.142 (28/10/19) – **COMPRA E VENDA** – Através de instrumento particular datado de 15/10/19, Lagos de Itaipava Empreendimentos Imobiliários Ltda, **vendeu o imóvel à DANIEL GOMES**, brasileiro, solteiro, maior, não mantendo união estável, construtor, CNH nº 00411929990 DETRAN/RJ, CPF nº 087.095.937-99, residente e domiciliado nesta cidade, à Estrada do Cantagalo, nº 3000, Lote 39, Altas Cuiabá, pelo valor de **R$ 700.000,00**. Recursos próprios: R$ 264.670,00, Recursos do FGTS: R$ 0,00, Recursos do financiamento: R$ 435.330,00. Foi pago o ITBI Guia nº 9284/19 ao Banco Bradesco pelo valor de R$ 7.538,20 efetuado em 25/10/19 autenticação bancária nº 094.885.139, que fica arquivado em cartório. Emolumentos: 1ª aquisição R$ 2.129,04 – Tab 05, nº 01, Doi +G.Com. R$ 49,84, arq. R$ 10,74, subtotal R$ 2.189,62, 5% ISSQN R$ 115,17, 2% LEI EST. (6370/12) R$ 42,58, dist. R$ 27,96, ind. R$ 22,18, total R$ 2.375,33 ////

(continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 25812 / CNM: 163204.2.0025812-72 / Recibo: 8323 / Data da Certidão: 12/05/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GWQL-R7VJA-YCEPD-2SFDK

163204.2.0025812-72

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

Matrícula 25.812 | Livro 2 | Fls 01v | Data 09/12/2019

(base de cálculo do valor da avaliação do ITBI – R$ 700.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 09/12/19. O Oficial _____ **SELO ELETRÔNICO Nº ECVO 57762 PDD**

Priscila de Castro Dias
Mat. 9414607

R-3/25.812 – Protocolo nº 66.142 (28/10/193 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – De acordo com o mesmo título que deu origem ao R-2/25.812, **o imóvel foi dado em alienação fiduciária** ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede em São Paulo/SP, à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, CNPJ nº 60.701.190/0001-04. FINANCIAMENTO: VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL: **R$ 435.330,00;** VALOR DESTINADO AO PAGAMENTO DE DESPESAS: **R$ 32.920,00**; DESPESAS ACESSÓRIAS AO FINANCIAMENTO: **R$ 3.420,00**; TARIFA DE AVALIAÇÃO DE BENS RECEBIDOS EM GARANTIA: **R$ 3.420,00** CUSTOS CARTORÁRIOS E ITBI PAGOS PELO COMPRADOR (VALOR ESTIMADO): **R$ 29.500,00**; VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO (SALDO DEVEDOR): **R$ 468.250,00**; CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: TAXA EFETIVA DE JUROS ANUAL: **7.4500%;** TAXA NOMINAL DE JUROS ANUAL: **7.2071%**; TAXA EFETIVA DE JUROS MENSAL: **0.6005%**; TAXA NOMINAL MENSAL DE JUROS: **0.6005%** IOF (IMPOSTO SOBRE OPERAÇÕES FINANCEIRAS) – IMÓVEL COMERCIAL: **R$ 0,00**; PRAZO DE AMORTIZAÇÃO (NÚMERO DE PRESTAÇÕES): **360 MESES**; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: **SAC – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE;** PERIODICIDADE DE ATUALIZAÇÃO DA PRESTAÇÃO: **MENSAL**; DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: **15/11/2019**; DATA DE VENCIMENTO DA ÚTILMA PRESTAÇÃO: **15/10/2049;** MODO DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES MENSAIS: : **DÉBITO NA CONTA CORRENTE;** CUSTO EFETIVO TOTAL – CET (ANUAL) - TAXA DE JUROS: **8.5800%**; CUSTO EFETIVO TOTAL (CET) (MENSAL) – TAXA DE JUROS **0.6900%**; VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA: **R$ 4.316,45** VALOR DA AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR: **R$ 1.300,69;** VALOR DOS JUROS: **R$ 2.812,27**; VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO – MORTE INVALIDEZ PERMANENTE: **R$ 145,81;** VALOR DO PRÊMIO DE SEGURO – DANOS FÍSICOS NO IMÓVEL: **R$ 32,68**; TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO DO CONTRATO: **R$ 25,00**; VALOR A SER LIBERADO AO VENDEDOR: **R$ 435.330,00,** BANCO **341**; AGÊNCIA Nº **6182** – CONTA Nº **17220-2**; PERCENTUAL: **100,00%;** VALOR A SER LIBERADO AO COMPRADOR: **R$ 29.500,00** BANCO **341**; AGÊNCIA Nº **8062** – CONTA Nº **16113-1**; VALOR LIQUIDO A SER LIBERADO AO INTERVENIENTE QUITANTE: **R$ 0,00;** Demais cláusulas e condições as que constam do título. Emolumentos: ISENTO 1ª aquisição ISENTO R-2/25.812 (base de cálculo do valor da dívida – R$ 435.330,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 09/12/19. O Oficial _____ **SELO ELETRÔNICO Nº ECVO 57763 TCL**

Priscila de Castro Dias
Mat. 9414607

72766 · 09/08/23

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

C E R T I D Ã O

Livro: 2 / Matrícula: 25812 / CNM: 163204.2.0025812-72 / Recibo: 8323 / Data da Certidão: 12/05/2025.

163204.2.0025812-72

2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis
Estrada União e Indústria, 10290 - PETROPOLIS - RJ
Telefone: (24) 999327627
Registro de Imóveis
Bruno Roberto de Oliveira Ramos
Registrador

FICHA

Matrícula	Livro	Data de Abertura	CNM
25812	2	09/12/2019	163204.2.0025812-72

Av4/25.812 - 11 SETEMBRO 2024 - prot. 32903 *(30/07/2024)*. **INTIMAÇÃO - NÃO PURGA DE MORA**. Atendendo ao Ofício 504293/2024 - HISPAGNOL E ROSA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, de 26/07/2024, do Itáu Unibanco S/A (CNPJ 60.701.190/0001-04), esta Serventia encaminhou ao Cartório do 4º Ofício de Justiça de Petrópolis, RJ o pedido de intimação do devedor **DANIEL GOMES,** para pagamento da dívida de R$89.513,38, posicionada em 25/07/2024 e apurada no contrato objeto do R3, foram realizadas as diligências conforme certidão do Cartório (registro nº 71982, no livro B-43 de 12/08/2024), o oficial informou que atendendo pedido, notificou o devedor no dia 12/08/2024, não ocorrendo à purgação da mora no prazo legal. **NOTAS**: 1) **selo eletrônico EEUG35194 LSD.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av5/25.812 - 12 DEZEMBRO 2024 - prot. 34136 *(03/12/2024)*. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - CONSOLIDAÇÃO**. Por força dos procedimentos a que se refere os 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 **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ 60.701.190/0001-04), pelo valor R$789.675,76 de consolidação. **Notas**: 1) **selo eletrônico número EEVN30353 EIA**; 2) registro lançado atendendo requerimento de 18/10/2024 do credor, acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI 14593, à Municipalidade no valor de R $15.882,50 (b.c. R$789.675,76) - 23/10/2024 - req. PMP 17648. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

AV6/25.812 - 12 DEZEMBRO 2024 - prot. 34136 *(03/12/2024)*. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CANCELAMENTO DE REGISTRO**. Em decorrência da consolidação averbada no AV-5 a requerimento de 18/10/2024 do credor **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ 60.701.190/0001-04), 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 R-3. **NOTAS**: **selo eletrônico EEVN30354 BXV**. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av7/25.812 - 14 ABRIL 2025 - prot. 35129 *(31/03/2025)*. **EDITAIS - LEILÃO NEGATIVO**. Atendendo requerimento de 25/03/2025, acompanhado dos documentos abaixo mencionados, que ficam arquivados, averbo que conforme autos negativos de 1º e 2º leilões realizados em 20/02/2025 e 06/03/2025, pelo leiloeiro oficial Eduardo Consentino, matriculado sob o nº 616 perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo. **Notas**: **selo eletrônico EEWX40425 HZG**. Dou fé. A Substituta: Amanda Ribeiro da Silva (Matr. 94/22436 - CPF 127.456.377-11).

Av8/25.812 - 14 ABRIL 2025 - prot. 35129 *(31/03/2025)*. **QUITAÇÃO**. Atendendo requerimento de 25/03/2025, em conformidade com o disposto no §6º do art. 27 da Lei 9514/97, o credor **ITAÚ UNIBANCO S/A** dá ao fiduciante **DANIEL GOMES**, qualificado no R2, quitação da dívida, tendo em vista que não houve arrematação nos leilões efetuados, conforme Av7. **Notas**: **selo eletrônico EEWX40426 WAJ**. Dou fé. A Substituta: Amanda Ribeiro da Silva (Matr. 94/22436 - CPF 127.456.377-11).

1

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4GWQL-R7VJA-YCEPD-2SFDK

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar