



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, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 37764 / CNM: 163204.2.0037764-09 / Recibo: 12664 / Data da Certidão: 28/11/2025.

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

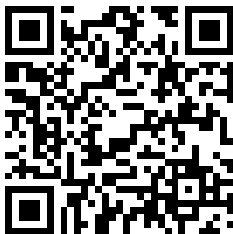
CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art. 13 e Art. 14 § 3º do Prov. 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, consulte o site a seguir. www.indisponibilidade.org.br

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 | Pmcmmv: 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

EFAO 05170 KWG

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/RH65Z-DYSUU-GLS86-39T3A>



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, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 37764 / CNM: 163204.2.0037764-09 / Recibo: 12664 / Data da Certidão: 28/11/2025.

163204.2.0037764-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ

Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel/Fax: (24) 2222-2126

Oficial: Leôncio Ribeiro da Silva Neto

Matrícula

10054

Data

06/07/2016

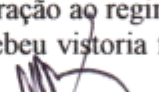
Ficha

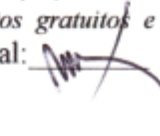
01

MATRÍCULA 10054 – 6 JULHO 2016. IMÓVEL: APARTAMENTO 108, BLOCO 1, do prédio “ITAIPAVA ALL SUITES RESIDENCE SERVICE”, à ESTRADA UNIÃO E INDÚSTRIA 10396, na zona urbana deste Distrito de Itaipava, com direito ao estacionamento na VAGA 8, localizada no subsolo do bloco 1, e sua correspondente FRAÇÃO IDEAL DE 0,00429096 do respectivo terreno, com 23.677,36m², fazendo testada para a Estr. União e Indústria, onde mede 100,00m a 28°55'00"NE; confronta nos fundos com a Fazenda Bela Vista, onde mede 10,18m a 41°36'00"SW, 45,72m a 51°51'00"SW, 21,27m a 53°44'09"SW, 40,85m a 52°51'00"SW, 30,25m a 55°02'00"SW e 28,63m a 60°32'00"SW; confronta do lado esquerdo com servidão com 6,00m de largura, onde mede 135,07m a 35°48'00"NW e 16,36m a 49°03'00"NW; e do lado direito com o prédio 10494 da mesma estrada, onde mede 212,125m a 61°00'00"SE,

REGISTRO ANTERIOR: desta Circunscrição, matr. 3123.

PROPRIETÁRIA: Performance Itaipava Empreendimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ 13304278/0001-02), com sede na Rua Visc. de Pirajá 433/401 (parte), Ipanema, Rio de Janeiro, RJ.

NOTAS: segundo os registros e averbações lançados na matrícula originária (3123), (a) a unidade autônoma matriculada está hipotecada em favor do Banco Bradesco S.A.; (b) a proprietária submeteu a incorporação ao regime da afetação (art. 31-A da Lei 4591/64); e (c) o empreendimento recebeu vistoria final (“habite-se”) da municipalidade em 16/12/15. Dou fé. O Oficial: 

R1/10054 – 6 julho 2016 – prot. 24373 (16/6/16). COMPRA E VENDA. VENDEDORA: PERFORMANCE ITAIPAVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (C.N.P.J. MF 13304278/0001-02), com sede na Rua Visc. de Pirajá 433/401 (parte), Ipanema, Rio de Janeiro, RJ. **COMPRADOR:** GETHARDO FIRMO VIEIRA (C.I. 382417 SSP DF 10/5/11 – CPF 005013521/04), brasileiro, separado judicialmente, pecuarista, residente na Rua Joaquim Nabuco 11/301, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ. **TÍTULO:** escritura do 15º Ofício do Rio de Janeiro, RJ (Lv. 3553, fl. 139 – 8/3/16). **OBJETO:** o imóvel matriculado. **PREÇO:** R\$451.311,26. **NOTAS:** 1) selo eletrônico EBOD 92373 JGL; 2) ITBI > R\$11.600,00 (b.c. R\$580.000,00) – 22/2/16 – proc. PMP 87239/16; 3) **Emolumentos:** R\$1.756,90. **Acréscimos:** DOI R\$10,94; Arq. R\$9,44; FETJ R\$351,38; FUNDERJ R\$87,84; FUNPERJ R\$87,84; FUNARPEN R\$70,27; atos gratuitos e PMCMV R\$34,73; MÚTUA e ACOTERJ R\$13,54; ISS R\$87,84. Dou fé. O Oficial: 

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RH65Z-DYSUU-GLS86-39T3A>

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

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, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 37764 / CNM: 163204.2.0037764-09 / Recibo: 12664 / Data da Certidão: 28/11/2025.

163204.2.0037764-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ

Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel/Fax: (24) 2222-2126

Oficial: **Leôncio Ribeiro da Silva Neto**

Matrícula	10054	Data	06/07/2016	Ficha	01v
-----------	--------------	------	-------------------	-------	------------

AV2/10054 – 4 MAIO 2017 – prot. 24994 (10/04/17). HIPOTECA – LIBERAÇÃO. Em instrumento particular de 21/3/17, o credor Banco Bradesco S.A. autorizou a liberação da unidade objeto desta matrícula do ônus hipotecário registrado na matrícula originária, permanecendo vinculadas as demais unidades autônomas. **NOTAS:** 1) **selo eletrônico ECAK 33995 MWF**; 2) **Emolumentos: R\$95,10. Acréscimos: Arq. R\$10,06; FETJ R\$21,03; FUNDPERJ R\$5,25; FUNPERJ R\$5,25; FUNARPEN R\$4,20; atos gratuitos e PMCV R\$1,90; MÚTUA e ACOTERJ R\$14,44; ISS R\$5,25.** Dou fé. O Oficial:

R3/10054 – 15 MARÇO 2022 – prot. 29545 (07/03/2022). COMPRA E VENDA. VENDEDORES: GETHARDO FIRMO VIEIRA (C.I. 382.417 SSP/DF 10/05/11 – CPF 005.013.521-04), brasileiro, separado judicialmente, pecuarista, residente na Rua Joaquim Nabuco, nº 11/301, Copacabana, Rio de Janeiro, RJ. COMPRADORES: JERCIO PEREIRA JUNIOR (C.I. 093331445 IFP/RJ 24/05/19 – CPF 027.236.647-16), brasileiro, funcionário público estadual, e sua mulher MICHELE PINHEIRO PEREIRA (C.I. 11.397.720-1 SECC/RJ 02/02/11 – CPF 083.867.967-66), brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6515/77, residentes na Avenida Leopoldina, nº 659, Nogueira, Petrópolis, RJ. TÍTULO: instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra, constituição de alienação fiduciária e outras avenças de 19/01/2022 (contr. 001086621-9). OBJETO: o imóvel matriculado. PREÇO: R\$550.000,00, dos quais R\$495.000,00 financiados, sob alienação fiduciária, pelo Banco Bradesco S/A. NOTAS: 1) ITBI 7553 > R\$4.315,00 (b.c. R\$ 587.000,00) – 10/02/2022 – req. 6944; 2) **Selo Eletrônico EEAQ93411 XDE; 3) **Emolumentos: R\$2.366,41. Acréscimos: DOI R\$14,88; Arq. R\$12,84; FETJ R\$478,82; FUNDPERJ R\$119,70; FUNPERJ R\$170,70; FUNARPEN R\$95,76; atos gratuitos e PMCV R\$47,31; ISS R\$119,70.** Dou fé. O Oficial:**

R4/10054 – 15 MARÇO 2022 – prot. 29545 (07/03/2022). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR: JERCIO PEREIRA JUNIOR e sua mulher MICHELE PINHEIRO PEREIRA, qualificados no r4. CREDOR: BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12), com sede em prédio sem número no núcleo administrativo “Cidade de Deus”, Vila Yara, Osasco, SP. TÍTULO: o mesmo do r3. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$495.000,00. PRAZO DE REEMBOLSO (MESES): 360. VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: R\$4.827,62. TAXA DE JUROS NOMINAL e EFETIVA: 8,37% a.a. e 8,70% a.a. VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: R\$5.150,57. DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RH65Z-DYSUU-GLS86-39T3A>

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

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, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 37764 / CNM: 163204.2.0037764-09 / Recibo: 12664 / Data da Certidão: 28/11/2025.

163204.2.0037764-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ

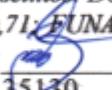
Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel/Fax: (24) 2222-2126

Oficial: Leôncio Ribeiro da Silva Neto

Matrícula **10054**

Data **06/07/2016**

Ficha **02**

19/02/2022. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC. COMPOSIÇÃO DA RENDA: JERCIO PEREIRA JUNIOR - 100,00%. VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$587.000,00. GARANTIA: alienação ao credor, em caráter fiduciário, para fins e efeitos da Lei 9514/97, do imóvel matriculado e de todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigente pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos. FORO: eleito o local. NOTAS: 1) demais termos, ajustes, cláusulas e condições no título; 2) Selo Eletrônico EEAQ93412 ASU; 3) Emolumentos: R\$2.186,64. Acréscimos: DOI R\$14,88; Arq. R\$12,84; FETJ R\$442,87; FUNDPERJ R\$110,71; FUNPERJ R\$110,71; FUNARPEN R\$88,57; atos gratuitos e PMCYM R\$43,72; ISS R\$110,71. Dou fé. O Oficial:  Av5/10054 - 09 SETEMBRO 2025 - prot. 35130 (31/03/2025). INTIMAÇÃO/EDITAL - NÃO PURGA DE MORA. Atendendo ao Ofício 579142/2025 - TOLEDO PIZA ADVOGADOS ASSOCIADOS, de 28/03/2025, do BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12), esta Serventia encaminhou ao Cartório do 4º Ofício de Justiça de Petrópolis, RJ o pedido de intimação dos devedores à JERCIO PEREIRA JUNIOR e sua mulher MICHELE PINHEIRO PEREIRA, para pagamento da dívida de R\$24.789,06, posicionada em 06/03/2025 e apurada no contrato objeto do R4, foram realizadas as diligências conforme certidões do Cartório (registros nº 72758, no livro B-45 de 06/06/2025), o oficial informou que atendendo pedido, deixou de notificar o devedor para quitação de débito em atraso, sendo realizada as publicações do edital de intimação a que se refere o §4º, art. 26, da Lei 9514, nos dias 07, 08 e 11/08/2025 (Publicações nº 1670, 1671 e 1672/2025), não ocorrendo à purgação da mora no prazo legal. NOTAS: 1) selo eletrônico EEZ120567 RUN. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

Av6/10054 - 24 NOVEMBRO 2025 - (ex-offício) - Em cumprimento ao artigo 11º do provimento nº 143 de 25/04/2023 do CNJ (Art. 340, Subseção V, do provimento nº 149 de 30/08/2023 do CNJ), renumera-se a presente matrícula para nº 37.764, sendo mantido o controle de correlação entre o número anterior e o vigente. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 - CPF 134.570.727-44).

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RH65Z-DYSUU-GLS86-39T3A>



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, Petrópolis / RJ

E-mail: cartorio@2ripetropolis.com.br

Telefone: (24) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 37764 / CNM: 163204.2.0037764-09 / Recibo: 12664 / Data da Certidão: 28/11/2025.

163204.2.0037764-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ

Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel/Fax: (24) 2222-2126

Oficial: Leôncio Ribeiro da Silva Neto

Matrícula	Data	Ficha
Av7/37.764 – 24 NOVEMBRO 2025 – prot. 37107 (14/11/2025). PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO. Por força dos procedimentos a que se refere o ato objeto do Av5, a propriedade do imóvel matriculado, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/97, foi consolidada em favor do credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12), pelo valor R\$711.000,00 de consolidação. NOTAS: 1) selo eletrônico número EFAO04832 LYY ; 2) registro lançado atendendo requerimento de 07/11/2025 do credor, acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI, à Municipalidade no valor de R\$14.312,91 (b.c. R\$711.000,00) – 07/11/2025 – req. PMP 21576. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).		
Av8/37.764 – 24 NOVEMBRO 2025 – prot. 37107 (14/11/2025). ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CANCELAMENTO DE REGISTRO. Em decorrência da consolidação averbada no Av7 a requerimento de 11/11/2025 do credor BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ 60.746.948/0001-12), 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 R4. NOTA: selo eletrônico EFAO04833 LVF. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RH65Z-DYSUU-GLS86-39T3A>