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: 22100 / CNM: 163204.2.0022100-53 / Recibo: 17999 / Data da Certidão: 27/08/2026.

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documente eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória n° 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 § 3° 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: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R$ 124,08 | Fetj: R$ 24,81 | Fundperj: R$ 10,54 | Funperj: R$ 10,54 | Funarpen: R$ 7,44 | Pmcmv: R$ 2,48.
Funpgalerj: R$ 1,24 | Funpgt: R$ 1,24 | Fundacpguerj: R$ 1,24 | Iss: R$ 6,20 | Selo: R$ 3,27 | Total: R$ 193,08.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEG 36677 UXB
Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBEV7-NMJMH-EBX3J-8M7AA

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: 22100 / CNM: 163204.2.0022100-53 / Recibo: 17999 / Data da Certidão: 27/08/2026.

163204.2.0022100-53

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO
11.º OFÍCIO - PETRÓPOLIS - RJ

Matrícula 22.100 | Livro 2 | Fls 01 | Data 16/09/2008

IMÓVEL: **LOTE 05 QUADRA 03**, desmembrado da propriedade denominada Fazendas Reunidas da Cachoeira, situada no lugar Araras, no 2º distrito, com a superfície de **770,00m2**.
PROPRIETÁRIO: **ESTRID DE SANTA MARINHA**, argentina, portadora da CI. W261294-G, CPF 024784157-98, casada pelo regime da comunhão de bens, com **HELENO DE SANTA MARINHA**, portador do CPF 002.132.687-87, residentes no Rio de Janeiro/RJ; **FRANK VILS**, brasileiro, portador da CI. 00766650-6, CPF 167.082.267-15, casado pelo regime da comunhão de bens, com **HELENA BERLIM VILS**, portadora da CI. 3068475 – IFP, CPF 520.259.007-59, residentes no Rio de Janeiro/RJ; **e PREBEN VILS**, desquitado, portador da CI. 14.351.698, CPF 000.388.817-72, residentes em São Paulo/SP.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula originária nº 5.430, Lv. 02, desta Circunscrição. O Oficial Conchita F. Asfora - -

AV-1/22.100 – Protocolo nº 44.926 (19/08/08) – **DESCRIÇÃO** – A requerimento datado de 20/08/08, devidamente formalizado e instruído, com o devido memorial descritivo, averba-se a descrição do imóvel objeto desta matrícula, com as seguintes características e confrontações: Fazendo frente para Rua Moinho e Rua Moinho A, onde mede em 3 segmentos: 31,80m, 8,90m e 31,50m e finalmente do outro lado confronta com os lotes 04 e 06 onde mede 43,00m, fechando o perímetro. Emolumentos: R$ 19,36 – Tab. 05, nº 02. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 16/09/08. O Oficial Conchita F. Asfora - - (R).1 ato RMM51678 MLL Conchita F. Asfora CTPS nº 31673

R-2/22.100 – Protocolo nº 69.276 (07/06/2021) **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** – Através de carta de sentença expedida pela 2ª Vara Cível de Itaipava, processo nº 0011236-85.2018.8.19.0042, homologado por sentença de 06/12/2019, devidamente assinada pelo MM Juiz Titular Dr. Ronald Pietre, que transitou em julgado, **o imóvel foi passado em favor de SONIA MARIA DE SANTA MARINHA PASTORINO,** brasileira, aposentada, divorciada, CI nº 01.761.800-0 DETRAN/RJ, CPF nº 346.461.677-00, residente e domiciliada no Rio de Janeiro, à Rua Senador Vergueiro, nº 200, ap 1905, Flamengo/RJ, pelo valor de **R$ 85.601,19 (juntamente com os imóveis matriculados sob os números 22.059, 22.096 a 22.103 e 22.155)**. Foi pago o ITBI Guia nº 23681/2021 ao Banco Itaú, no montante de R$ 243,00, que fica arquivado em cartório. Emolumentos: R$ 211,05 – Tab 05, nº 01, G.Com. +Dol R$ 26,96, subtotal R$ 238,01, 20% FETJ (LEI 3217/99) R$ 47,60, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R$ 11,90, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R$ 11,90, 5% ISSQN R$ 12,51 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R$ 9,52, 2% LEI EST. (6370/12) R$ 4,22, total R$ 335,66 (base de cálculo da avaliação do ITBI - R$ 8.534,03). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 22/07/2021 O Oficial Dias **SELO ELETRÔNICO Nº ECXH 16196 FEO** Priscila de Castro Dias Mat. 9414607

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBEV7-NMJMH-EBX3J-8M7AA

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: 22100 / CNM: 163204.2.0022100-53 / Recibo: 17999 / Data da Certidão: 27/08/2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBEV7-NMJMH-EBX3J-8M7AA

163204.2.0022100-53

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6.º CIRCUNSCRIÇÃO
11.º OFÍCIO - PETRÓPOLIS - RJ

Matrícula 22.100 | Livro 2 | Fls 01V | Data 16/09/2008

R-3/22.100 – Protocolo nº 70.786 (27/01/2022) - **COMPRA E VENDA** – Público de 15/12/2021, Lv. 85, fls. 41, do RCPN 3º distrito desta cidade, Sonia Maria de Santa Marinha Pastorino, **vendeu o imóvel à HENRIQUE MACHADO LEAL**, brasileiro, solteiro, ao qual declara não conviver em união estável, professor, CI nº 06.385.733-8 Detran/RJ, CPF nº 916.315.727-68, residente e domiciliado no Rio de Janeiro, à Rua Cedro, 115, Gavea, pelo valor de **R$ 60.781,72**. Emolumentos: R$ 1.167,60 – Tab 05, nº 01, Doi +G.Com. R$ 29,76, arq. R$ 12,84, subtotal R$ 1.210,20, 20% FETJ (LEI 3217/99) R$ 242,04, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R$ 60,51, 5% FUNPERJ (LEI111/06) R$ 60,51, 5,26% ISSQN R$ 63,66, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R$ 48,40, 2% LEI EST. (6370/12) R$ 23,35, ind. R$ 26,51, total R$ 1.735,18 (base de cálculo do valor da avaliação do ITBI – R$ 70.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 08/04/2022. O Oficial _____ **SELO ELETRÔNICO Nº EDZY 46762 HWH**

Luiz B. Machado
Mat. 94/11613

R-4/22.100 – Protocolo nº 72.350 (13/12/2022) – **COMPRA E VENDA** – Através de instrumento particular datado de 17/11/2022, Henrique Machado Leal, **vendeu o imóvel à GUILHERME DE OLIVEIRA BREDER**, brasileiro, empresário sócio, CNH nº 04187288051 DETRAN/RJ, CPF nº 117.999.657-75, e sua cônjuge **JULIA LAWRENCE RAMIRES BREDER**, brasileira, arquiteta, CNH nº 04994693065 DETRAN/RJ, CPF nº 057.535.647-20, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro, à Rua Aperana, nº 107, apto. 204, Leblon, pelo valor de **R$ 399.000,00**, Valor de avaliação: R$ 410.000,00; Valor do financiamento: R$ 279.300,00; Valor da Entrada: R$ 119.700,00. Foi pago o ITBI Guia nº 9583/2022 ao Banco Bradesco via Pix em 09/11/2022 às 15:15:41h no montante de R$ 4.290,23, número de controle E60746948202211091815A3261B0VK2g que fica arquivado em cartório. Emolumentos: 1ª aquisição: R$ 2.186,64 – Tab 05, nº 01, Doi +G.Com. R$ 59,52, arq. R$ 12,84, subtotal R$ 2.259,00, 5,26% ISSQN R$ 118,82, 2% LEI EST. (6370/12) R$ 43,73, dist. R$ 33,45, ind. R$ 26,51, escrit. R$ 26,51, total R$ 2.508,02 (base de cálculo do valor da avaliação do ITBI – R$ 420.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 25/01/2023. O Oficial _____ **SELO ELETRÔNICO Nº EEIY 28704 QJF**

Luiz B. Machado
Mat. 94/11613

R-5/22.100 – Protocolo nº 72.350 (13/12/2022) – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – De acordo com o mesmo título que deu origem ao R-4/22.100, o imóvel foi dado em **alienação fiduciária em favor do BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, CNPJ Nº 60.746.948/0001-12. VALOR DA AVALIAÇÃO: **R$ 410.000,00**; VALOR DA COMPRA E VENDA: **R$ 399.000,00**; VALOR DA ENTRADA: **R$ 119.700,00**; VALOR DO FINANCIAMENTO: **R$ 279.300,00**; VALOR LÍQUIDO A LIBERAR: **R$ 279.300,00**; FORMA DE PAGAMENTO: **DÉBITO EM CONTA**; DADOS BANCÁRIOS: BANCO **237** C/C: **2809-6** AGÊNCIA: **3261**; DÍGITO: **1** PRAZO REEMBOLSO: **120 MESES**; VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA NESTA DATA: **R$ 2.114,03**; VALOR DA 1ª PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA: **R$ 4.767,07**; TAXA DE JUROS NOMINAL E

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: 22100 / CNM: 163204.2.0022100-53 / Recibo: 17999 / Data da Certidão: 27/08/2026.

163204.2.0022100-53

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE PETRÓPOLIS / RJ
REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula 22.100 | Livro 2 | Fls 2 | Data 16/09/2008

EFETIVA: **10,4815%A.A. - 11,0000% A.A.**; SEGURADORA: **BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS**; SEGURO MENSAL MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE:**R$ 43,43;** SEGURO MENSAL DANOS FÍSICOS IMÓVEL: **R$ 0,00**; VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CONTRATOS – COBRANÇA MENSAL: **R$ 0,00**; VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA: **R$ 4.810,50**; DATA PREVISTA PARA VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO: **17/12/2022**; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE: **SAC**; RAZÃO DE DECRESCIMO MENSAL (RDM): **R$ 20,33**; FORMA DE LIBERAÇÃO – VENDEDOR (ES)/BENEFICIÁRIO(S): FAVORECIDO: **HENRIQUE MACHADO LEAL**; PARTICIPAÇÃO **% 100,00**; FORMA LIBERAÇÃO: **CHEQUE ADM/** BANCO: **0**; AGÊNCIA: **0**; CONTA: **0**; COMPOSIÇÃO DE RENDA: **GUILHERME DE OLIVEIRA BREDER**; PARTICIPAÇÃO **% 100,00**; VALOR RENA: **R$ 30.644,61**; VALOR TOTAL FINANCIADO (FINANCIAMENTO + DESPESAS) **R$ 279.300,00**; TAXA DE ABERTURA DE CREDITO: **R$ 0,00**; PERCENTUAL IOF: **3.2353%**; VALOR DO IOF: **R$ 9.036,22**; FORO ELEITO: **PETROPOLIS/RJ.** CONTRATO Nº 9120474. Demais cláusulas e condições as que constam do título. Emolumentos: ISENTO 1ª aquisição conforme R-4/22.100 (base de cálculo do valor da dívida – R$ 279.300,00) O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 25/01/2023 O Oficial _____ **SELO ELETRÔNICO Nº EEIY 28705 UYW**

Luiz B. Machado
Mat. 94/11613

Av6/22100 – 27 JULHO 2026 – prot. 37659 *(23/01/2026)*. **INTIMAÇÃO/EDITAL – NÃO PURGA DE MORA**. Atendendo ao Ofício **663987/2026 - Imobill Servicos em Tecnologia**, le 21/01/2026, do **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ 60.746.948/0001-12), esta Serventia encaminhou ao Cartório do 4º Ofício de Justiça de Petrópolis, RJ e ao Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e documentos do Rio de Janeiro, RJ o pedido de intimação dos devedores **GUILHERME DE OLIVEIRA BREDER** e sua cônjuge **JULIA LAWRENCE RAMIRES BREDER,** para pagamento da dívida de R$21.070,16, posicionada em 21/01/2026 e apurada no contrato objeto do R5, foram realizadas as diligências conforme certidões dos Cartórios (registro nº 73816, no livro B-48 de 20/05/2026 e notificação AAA1431052 de 05/02/2026), o oficial informou que atendendo pedido, deixou de notificar o devedor para quitação de débito em atraso, sendo realizada a publicação do edital de intimação a que se refere o §4º, art. 26, da Lei 9514, nos dias 26, 29 e 30/06/2026 (Publicações nº 1891, 1892 e 1893/2026), não ocorrendo à purgação da mora no prazo legal. **NOTAS**: 1) **selo eletrônico EFDV82535 HHD.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).

Av7/22100 – 26 AGOSTO 2026 – prot. 39408 *(21/08/2026)*. **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – CONSOLIDAÇÃO.** Por força dos procedimentos a que se refere o ato objeto do av6, 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$410.000,00 de consolidação. **NOTA:** 1) **selo eletrônico número EFEG36632 NSP**;

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/UBEV7-NMJMH-EBX3J-8M7AA

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: 22100 / CNM: 163204.2.0022100-53 / Recibo: 17999 / Data da Certidão: 27/08/2026.

163204.2.0022100-53

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE PETRÓPOLIS / RJ
REGISTRAL DE IMÓVEIS DA 6.ª CIRCUNSCRIÇÃO

Matrícula	22.100	Livro 2	Fls	2v	Data	16/09/2008

2) registro lançado atendendo requerimento de 13/08/2026 do credor, acompanhado do comprovante de recolhimento do ITBI 19133, à Municipalidade no valor de R$8.297,72 (b.c. R$410.000,00) – 12/08/2026 – req. PMP 24222. Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).

Av8/22100 – 26 AGOSTO 2026 – prot. 39408 *(21/08/2026)*. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – CANCELAMENTO DE REGISTRO.** Em decorrência da consolidação averbada no AV-7 a requerimento de 13/08/2026 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 R-5. **NOTA: selo eletrônico EFEG36633 ZUV**. 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/UBEV7-NMJMH-EBX3J-8M7AA

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