



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) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24637 / CNM: 163204.2.0024637-08 / Recibo: 12316 / Data da Certidão: 12/11/2025.

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 | 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

EFAO 04276 RES

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/6RA8G-NE635-PEBST-PRBL4>



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) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24637 / CNM: 163204.2.0024637-08 / Recibo: 12316 / Data da Certidão: 12/11/2025.

163204.2.0024637-08

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

Matrícula 24.637 Livro 2 Fls 01 Data 16/08/2016

IMÓVEL: DOMÍNIO ÚTIL DO PRAZO Nº 211-BIS-B-10, TAMBÉM DESIGNADO COMO LOTE Nº 10, do Retiro de São Tomás e São Luiz, foreiro ao Dr. Valois Souto, dentro do perímetro urbano do 2º distrito, com a superfície de **892,55m²**, fazendo testada para a Rua das Cerejeiras, onde mede 39,34m - 53º24'18"NE; pelo lado esquerdo de quem da Rua olha para o terreno, confronta com o prazo nº 211-Bis-B-8, onde mede 19,40m - 48º26'13"SE; aos fundos, confronta com o resto do prazo nº 211-Bis-B-Resto, onde mede 38,50m - 42º17'56"SO; e, do lado restante, fechando o perímetro confronta com o prazo nº 211-Bis-B-12, onde mede 26,97m - 48º26'13"NO. Na superfície do terreno e do lado que confronta com o prazo nº 211-Bis-B-8, acha-se incluída a servidão de águas com 1,00m de largura.

PROPRIETÁRIA: CELINA DUTRA DA FONSECA RONDON, brasileira, viúva, aposentada, CI nº 02.989.027-4 Detran/RJ, CPF nº 510.563.807-72, residente no Rio de Janeiro.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula originária nº 24.404, Lº 2, desta Circunscrição. Oficial *Conehata F. Aguiar*

R-1/24.637 – Protocolo nº 59.249 (20/06/16) – **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** – Público de 25/04/16, Lº BR-75, fls. 074, do 6º Ofício de Notas desta cidade, Celina Dutra da Fonseca Rondon, **prometeu vender o imóvel à MAURO LUIZ VIEIRA FRÓES**, brasileiro, divorciado, cirurgião dentista, CI nº 06.107.065-2 IFP, CPF nº 817.617.247-20, residente e domiciliado nesta cidade, onde tem consultório à Rua Paulo Barbosa nº 129, sala 09, Centro, pelo valor de **R\$ 195.000,00**, sendo como sinal e princípio de pagamento, a quantia de R\$ 165.000,00, o restante do preço, ou seja, a quantia de R\$ 30.000,00 por meio de uma única parcela com vencimento para o dia 30/12/2016, representada por única nota promissória emitida em caráter pro solvendo. Demais cláusulas e condições as que constam do título. Emolumentos: R\$ 1.368,49 – Tab 05, nº 01, G.Com. +Doi R\$ 21,88, arq. R\$ 9,44, subtotal R\$ 1.399,81, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 279,96, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 69,99, 5% FUNPERJ (LEI111/06) R\$ 69,99, 5% ISSQN R\$ 73,63, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 55,99, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 27,36, mútua(LEI 3761/02) R\$ 13,28, acoterj (LEI 590/82) R\$ 0,26, ind. R\$ 19,48, total R\$ 2.009,75 (base de cálculo do valor declarado – R\$ 195.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 16/08/16. Oficial *Conehata F. Aguiar* – **SELO ELETRÔNICO Nº EBR5 93137 VSW**

R-2/24.637 – Protocolo nº 67.498 (03/09/52020) - **COMPRA E VENDA** – Público de 01/09/2020, Lv. 731, fls. 153, do Cartório do 4º Ofício desta cidade, Celina Dutra da Fonseca Rondon, **vendeu imóvel à MAURO LUIZ VIEIRA FRÓES**, brasileiro, divorciado, cirurgião dentista, CI nº 06.107.065-2 IFP/RJ extraída da CNH nº 03668255540 Detran/RJ, CPF nº 817.617.247-20, residente e domiciliado nesta cidade, onde tem consultório à Rua Paulo Barbosa nº 129, sala 09, Centro, pelo valor de **R\$ 195.000,00**. Emolumentos: R\$ 1.743,72 – Tab 05, nº 01, Doi +G.Com. R\$ 25,88, arq. R\$ 11,16, subtotal R\$ 1.780,76, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 356,15, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 89,03, 5% FUNPERJ (LEI111/06) R\$ 89,03, 5,26% ISSQN R\$ 93,67, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 71,23,

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RA8G-NE635-PEBST-PRBL4>



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

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, Petrópolis / RJ

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

Telefone: (24) 9993-2762


CERTIDÃO


Livro: 2 / Matrícula: 24637 / CNM: 163204.2.0024637-08 / Recibo: 12316 / Data da Certidão: 12/11/2025.

163204.2.0024637-08

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

Matrícula	24.637	Livro 2	Fls	01V	Data	16/08/2016
-----------	--------	---------	-----	-----	------	------------

2% LEI EST. (6370/12) R\$ 34,87, ind. R\$ 23,04, total R\$ 2.537,78 (base de cálculo do valor do valor do ITBI - R\$ 220.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 01/10/2020. *MO Oficial*  **SELO ELETRÔNICO Nº ECXH 13568 FAG** *Luiz B. Machado*
Mat. 94/11613

R-3/24.637 - Protocolo nº 70.477 (09/12/2021) - **COMPRA E VENDA COM FUNDOS COMUM DE GRUPO DE CONSÓRCIO** - Através de instrumento particular datado de 08/10/2021, Mauro Luiz Vieira Froes, **vendeu o imóvel à BIANCA BORSATO MESQUITA ABREU**, brasileira, advogada, CI nº 212725063 Detran/RJ, CPF nº 110.203.117-89 e **WILSON CARNEIRO ABREU**, brasileiro, advogado, CI nº 131298945 Detran/RJ, CPF nº 106.500.297-12, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliada nesta cidade, à Estrada da Saudade, nº 2428 - Estrada da Saudade, pelo valor de **R\$ 245.000,00**, sendo R\$ 25.676,07 através de recursos próprios e 219.323,93 por meio de TED da Credora Fiduciária. Foi pago o ITBI Guia nº 6768/2021 ao Banco do Brasil em 09/12/2021 no montante de R\$ 3.972,32, autenticação SISBB: 7.A6C.1F8.B85.D96.505, Via Autoatendimento e Laudêmio recibo nº 01, pago ao Retiro de S. Thoamz e S. Luiz em 09/09/2021 no montante de R\$ 6.695,00, que ficam arquivados em cartório. Emolumentos: 1ª aquisição: R\$ 1.817,44 - Tab 05, nº 01, Doi +G.Com. R\$ 53,92, arq. R\$ 11,63, subtotal R\$ 1.882,99, 5,26% ISSQN R\$ 99,05, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 36,34, dist. R\$ 30,28, ind. R\$ 24,01, escrit. R\$ 24,01, total R\$ 2.096,68 (base de cálculo do valor Declarado - R\$ 245.000,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 12/01/2022. *MO Oficial*  **SELO ELETRÔNICO Nº EDZY 46183 HRN** *Luiz B. Machado*
Mat. 94/11613

R-4/24.637 - Protocolo nº 70.477 (09/12/2021) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - De acordo com o mesmo título que deu origem ao R-3/24.637, o imóvel foi dado em **alienação fiduciária em favor do SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, com sede em São Paulo/SP, À Avenida Presidente Kubitschek Nº 2041/2235 - 20º Andar, CNPJ Nº 55.942.312/0001-06. DO PREÇO E DA VENDA E COMPRA: QUE O PREÇO CERTO, JUSTO E CONTRATADO PARA A APRESENTE TRANSAÇÃO É DE **R\$ 245.000,00**, PAGOS NESTE ATO AO VENDEDOR DA SEGUINTE FORMA: **R\$ 25.676,07** PAGOS ATRAVÉS DE RECURSOS PRÓPRIOS PELOS COMPRADORES DIRETAMENTE AOS VENDEDORES; **R\$ 219.323,93** POR MEIO DE EMISSÃO DE TED DA CREDORA FIDUCIÁRIA, **SANTANDER BRASIL ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**; VALOR DA ALIENAÇÃO: **R\$ 271.000,00**; DO CRÉDITO DA COTA DE CONSÓRCIO E DE SUA UTILIZAÇÃO: O COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE **BIANCA BORSATO MESQUITA ABREU**, COMO PARTICIPANTE DO CONSÓRCIO DE IMÓVEIS, SUBSCRITOR DA COTA 0020 DO GRUPO 3064, TENDO SIDO CONTEMPLADO NA ASSEMBLEIA REALIZADA NO DIA 15/06/2021, ADQUIRIU O DIREITO AO CRÉDITO DE **R\$ 218.275,37**, QUE DEVIDAMENTE ATUALIZADO ATÉ A PRESENTE DATA CORRESPONDE A **R\$ 221.186,17**; DESSE TOTAL DE **R\$ 221.186,17**, A QUANTIA DE **R\$ 219.323,93** FOI POR ELE DEVEDOR FIDUCIANTE UTILIZADA COMO DO PAGAMENTO DE PREÇO DA PRESENTE AQUISIÇÃO, CONFORME CONSTA DA CLAUSULA //

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RA8G-NE635-PEBST-PRBL4>

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

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) 9993-2762

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 24637 / CNM: 163204.2.0024637-08 / Recibo: 12316 / Data da Certidão: 12/11/2025.

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

163204.2.0024637-08

Matricula	Livro 2	Fls	Data
24.637		2	16/08/2016

SEGUNDA SUPRA, E QUANTIA RESTANTE SERÁ UTILIZADA PARA REEMBOLSO DAS DESPESAS COM O REGISTRO DO PRESENTE INSTRUMENTO, DESDE QUE ESTAS DESPESAS NÃO ULTRAPASSE 10% DO VALOR DO CRÉDITO, LIMITADO AO VALOR GASTO, DE CUJO RECEBIMENTO O MESMO DA PLENA, GERAL, RASA E IRREVOGAVEL QUITAÇÃO DE PAGO E SATISFEITO, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO; CONFISSÃO DA DÍVIDA: O DEVEDOR FIDUCIANTE SE DECLARAM E CONFESSAM DEVEDORES DA CREDORA FIDUCIARIA, DO PERCENTUAL QUE FALTA AMORTIZAR, EQUIVALE NA REPISADA COTA 0020, DO GRUPO 3064, A 47,9210% DO VALOR DO BEM, POR JA TER SIDO PAGO O VALOR CORRESPONDENTE A 52,0790%, CUJA DÍVIDA, É DE R\$ 211.200,27, CORRESPONDENTE AO SALDO DE 148 PARCELAS MENSAS E SUCESSIVAS, SENDO, NESTA DATA, NO VALOR DE R\$ 1.427,04, MENCIONADO DEBITO (SALDO DEVEDOR), SERÁ LIQUIDADO EM PARCELAS MENSAS, NAS DATAS CORRESPONDENTES AS ASSEMBLEIAS GERAIS ORDINÁRIAS, CORRIGIDO DE ACORDO COM A EVOLUÇÃO DO CRÉDITO OBJETO DO RESPECTIVO PLANO DE CONSÓRCIO, OU SEJA, ANUALMENTE SEMPRE NO MES CORRESPONDENTE AQUELE EM QUE OCORREU A ASSEMBLÉIA GERAL ORDINARIA, QUANDO O GRUPO FOI CONSTITUIDO, DE ACORDO COM O INCC (ÍNDICE NACIONAL DE CUSTO DA CONSTRUÇÃO), DIVULGADO PELA FGV, CORRESPONDENDO CADA PARCELA, DA COTA/GRUPO EM REFERENCIA, AO PERCENTUAL DE 0,1864% DO MESMO BEM, AS QUAIS SERÃO ACRESCIDA AS TAXAS CONTRATUAIS, INCLUSIVE TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E FUNDO DE RESERVA, NÃO ESTANDO INCLUIDO NA COMPOSIÇÃO DO VALOR DA MESMA (PARCELA) A TAXA COBRADA MENSALMENTE PARA FINS DO SEGURO PRESTAMISTA QUE QUANDO CONTRATADO, SERÁ ACRESCIDA À CADA PARCELA, INDIVIDUALMENTE, SOMENTE POR OCASIÃO DO RESPECTIVO VENCIMENTO DE CADA UMA DELAS (PARCELA), NAS CONDIÇÕES PACTUADAS NA RESPECTIVA APÓLICE, CONFORME PREVISTO NO REGULAMEMNT0 GERAL PARA A FORMAÇÃO DE GRUPOS DE CONSÓRCIO; SENDO QUE NÃO HÁ A INCIDÊNCIA DE JUROS NA ATUALIZAÇÃO DO RESPECTIVO SALDO DEVEDOR; COM O VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA PREVISTO PARA O DIA 10/10/2021, E SALVO ANTECIPAÇÕES DE PARCELAS. O PAGAMENTO DA PARCELA SERÁ FEITO POR MEIO DE DEBITO EM CONTA CORRENTE OU BOLETO BANCARIO ENVIADO MENSALMENTE PELA CREDORA FIDUCIARIA AO DEVEDOR FIDUCIANTE, NO ENDEREÇO FORNECIDO PELO MESMO. EM CASO DO NÃO RECEBIMENTO DO RESPECTIVO BOLETO BANCARIO NAS EPOCAS PRÓPRIAS OU DA NÃO EFETIVAÇÃO DO DEBITO EM CONTA CORRENTE, AO DEVEDOR FIDUCIANTE DEVERÃO CONTATAR A CREDOR FIDUCIARIA; PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA: O PRAZO PARA A AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA ORA CONFESSADA É IDÊNTICO AO PRAZO FINAL PARA O PAGAMENTO DO SALDO DEVEDOR DA COTA/GRUPO EM REFERENCIA, CONFORME PRAZO DE DURAÇÃO PREVISTO NA PROPOSTA DE ADESAO, SALVO ANTECIPAÇÃO DE PARCELAS. demais cláusulas e condições as que constam do título. ///

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6RA8G-NE635-PEBST-PRBL4>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



