



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

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 6747 / CNM: 163204.2.0006747-37 / Recibo: 3125 / Data da Certidão: 30/07/2024.

**163204.2.0006747-37**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO**  
**COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ**  
Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel./Fax: (24) 222-2126  
Oficial: Leoncio Ribeiro da Silva Neto

Matrícula 6747 Livro Fla. Data 19/12/2001 Ficha 01

**MATRÍCULA 6747 – 19 DEZEMBRO 2001. IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 0,0148 do PRAZO DE TERRAS 80-A-2, situado em Itaipava, zona urbana do 3º Distrito deste Município, foreiro a Melhoramentos Territorial Itaipava Ltda., com a superfície de 6.071,45m2 e frente para a Estr. União e Indústria, onde mede 77,48m a 49°32'SW; confrontando de um lado com quem de direito, onde mede 80,27m a 34°09'NW; dando fundos para o rio Piabanha, onde mede 10,48m a 56°27'NE, 7,35m a 26°27'NE, 14,51m a 52°44'NE, 9,98m a 22°44'NE, 20,11m a 43°33'NE e 8,28m a 74°33'NE; e confrontando do lado restante com quem de direito, onde mede 83,69m a 40°52'SE. A fração ideal matriculada é correspondente ao APARTAMENTO 106, BLOCO "A", do "PARQUE RESIDENCIAL CLEMENTE DA FONSECA", à ESTRADA UNIÃO E INDÚSTRIA 13863, com a área de 61,83m2 e direito ao estacionamento para um carro.**

**REGISTRADOR ANTERIOR:** matr. 4523, desta Circunscrição.

**PROPRIETÁRIA:** Thais de Lourdes Pinto da Fonseca, brasileira, viúva, do lar, residente na Estr. União e Indústria 13863 (C.I. 1038540 IFP 12/11/51 - CPF.....000864607/49).

**REFERÊNCIAS:** 1) a fração ideal matriculada foi prometida vender, em maior porção, a STAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na rua Paulo Barbosa 110, nesta cidade (CGC 30637367/0001-81), conforme registros lançados na matr. originária; 2) o imóvel matriculado tem direito a servidão de água constituída por cano de meia polegada, fornecida pela Chácara Vila Esperança, de Nr. 13810 da Estr. União e Indústria, de Elizabeth Sequeira Machado Bittencourt e Luiz Sequeira da Cunha ou sucessores seus.

**R1/6747 – 19 DEZEMBRO 2001 – prot. 13828. PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS.**

**PROMITENTE:** STAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada na matrícula. **PROMISSÁRIO:** PAULO PINHO FILHO (C.I. 26653-D CRE 20/6/75 – CPF 022014887/20), brasileiro, solteiro, engenheiro, residente na Estr. de Itaipu, s/Nr., Vale Itaipu, Itaipu 111, Niterói, RJ. **TÍTULO:** escritura de promessa de cessão de direitos e contrato de construção deste Cartório (Lv. FS 9, fl. 160 – 25/8/1995).

**OBJETO:** os direitos à compra do domínio útil da fração ideal matriculada. **PREÇO:** R\$4.000,00 (quatro mil reais). **OBS.:** promessa irrevogável e irretroatável. Dou fé. O Oficial:



[continua no verso]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PYECH-83EMK-2UUDQ-PM3QH>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ALFREDO STIEVANO CARLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 15:20, sob o número WJMJ24416743920. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066972-70.2005.8.26.0100 e código j5AYJuS.



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

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 6747 / CNM: 163204.2.0006747-37 / Recibo: 3125 / Data da Certidão: 30/07/2024.

**163204.2.0006747-37**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO**

**COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ**

Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel./Fax: (24) 222-2125  
Oficial: Leônicio Ribeiro da Silva Neto

Matrícula	6747	Livro	Fis.	Data	19/12/2001	Ficha	01v
-----------	------	-------	------	------	------------	-------	-----

**R2/6747 - 19 DEZEMBRO 2001 - prot. 13780. CESSÃO DE DIREITOS. CEDENTE: STAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, qualificada na matrícula. CESSIONÁRIO: PAULO PINHO FILHO, qualificado no R1. TÍTULO: escritura de cessão de direitos e compra e venda deste Cartório (Lv FS 38, fl 165 - 26/11/01). OBJETO: os direitos à compra do domínio útil da fração ideal matriculada. PREÇO: R\$4.000,00 (quatro mil reais). OBS.: ITBI recolhido à Prefeitura Municipal em 21/11/01 (R\$500,00 - proc. 70169/01). Dou fé. O Oficial: \_\_\_\_\_**

**R3/6747 - 19 DEZEMBRO 2001 - prot. 13780. COMPRA E VENDA. VENDEDORA: THAIS DE LOURDES PINTO DA FONSECA, qualificada na matrícula. COMPRADOR: PAULO PINHO FILHO, qualificado no R1. TÍTULO: o mesmo do R2. OBJETO: o domínio útil da fração ideal matriculada. PREÇO: Cr\$3.000.000,00 (três milhões de cruzeiros). OBS.: I.T.B.I. recolhido à Prefeitura Municipal, à época da promessa de venda, em 22/7/91 (Cr\$540.000,00 - proc. 17282/91). Dou fé. O Oficial: \_\_\_\_\_**

**Av4/6747 - 19 DEZEMBRO 2001 - prot. 13781. CONSTRUÇÃO. Com a certidão 809/01, expedida em 18/12/01 pela Prefeitura Municipal, apresentada com o título objeto dos R2 e R3, averbo nesta matrícula, correspondentemente à fração ideal matriculada, a construção, em nome de PAULO PINHO FILHO, do APARTAMENTO 106, BLOCO "A", do PARQUE RESIDENCIAL CLEMENTE DA FONSECA, na ESTRADA UNIÃO E INDÚSTRIA 13863, Itaipava, com direito a uma vaga de garagem. OBS.: a CND INSS, de Nr. 756134, expedida em 24/4/97, foi averbada na matr. originária (4523) quando da conclusão da incorporação e vistoria final do prédio, ocorrida em 25/4/97. Dou fé. O Oficial: \_\_\_\_\_**

**R5/6747 - 25 FEVEREIRO 2002 - prot. 13942. HIPOTECA. DEVEDORA: FALLING ROCKS BAR E RESTAURANTE LTDA (CNPJ 04732902/0001-73), com sede na av das Américas 7777, lojas 337/343, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. CREDOR: BANCO INDUSTRIAL DO BRASIL S.A. (CNPJ 31895683/0001-16), com sede na av Presidente Juscelino Kubitschek 1703, São Paulo, SP. INTERVENIENTE/HIPOTECANTE: PAULO PINHO FILHO, qualificado no R1. TÍTULO: escritura de constituição de garantia hipotecária vinculada ao contrato de financiamento (Nº 07-019/01), mediante abertura de crédito fixo, lavrada no 7º Ofício do Rio de Janeiro, RJ (Lv 3299, fl 21 - 15/2/2002). VALOR DO CONTRATO (crédito aberto): R\$565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais). ENCARGOS FINANCEIROS: juros de 5% a.a., acima da variação da TJLP, incluído *spread* de risco de 4% a.a. PRAZO TOTAL: 60 meses.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PYECH-83EMK-2UUDQ-PM3QH>



Documento assinado digitalmente



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ALFREDO STIEVANO CARLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 15:20, sob o número WJMJ24416743920. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066972-70.2005.8.26.0100 e código j5AYYJuS.



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

**CERTIDÃO**

Livro: 2 / Matrícula: 6747 / CNM: 163204.2.0006747-37 / Recibo: 3125 / Data da Certidão: 30/07/2024.

**163204.2.0006747-37**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO - 10º OFÍCIO**  
**COMARCA DE PETRÓPOLIS - RJ**  
 Estrada União e Indústria, 9300 - Itaipava - Tel./Fax: (24) 222-2126  
 Oficial: Leoncio Ribeiro da Silva Neto

Matrícula **6747** Livro **2** Fls. **1** Data **19/12/2001** Ficha **02**

**CARÊNCIA: 12 meses. AMORTIZAÇÃO: 48 meses. VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA DE ENCARGOS: 15/6/2002. VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA DO PRINCIPAL E ENCARGOS: 15/4/2003. VENCIMENTO FINAL: 15/3/2007. VALOR DO IMÓVEL: R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais). VALOR DO IMÓVEL (ART. 818 DO C. CIVIL): R\$105.000,00 (cento e cinco mil reais). GARANTIA: em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. FORO: eleito o foro central de São Paulo, SP. OBS.: demais cláusulas e condições, no título. Dou fé. O Oficial:**

**R6/6747 – 22 JUNHO 2012 – prot. 21054 (29/5/12). ARRESTO.** Certidão de 19/4/12 do Juízo da 15ª Vara Cível do Forum João Mendes Junior, São Paulo, SP, informa que o imóvel matriculado foi **arrestado** por força da ação de execução de título extrajudicial (proc. 583.00.2005.066972-0/000000-000) em que é autor o Banco Industrial do Brasil S.A. e réu Falling Rocks Bar e Restaurante Ltda., sendo R\$650.257,29 o valor da causa. **NOTA: Emolumentos: R\$604,26. Acréscimos: grav. eletr. (1/10) R\$3,41; inf. (1/9) R\$3,41; DOI (1/6) R\$5,23; inf. (1/9) R\$3,41. Lv. Ind. R\$12,02; Arquivamento R\$47,77; FETJ R\$135,90; Fundperj R\$31,88; Funperj R\$31,88; Mútua Mag. e Acoterj R\$10,25.** Dou fé. O Oficial:

**R7/6747 – 10 JANEIRO 2023 – prot. 30220 (28/10/22). PENHORA.** Atendendo aos termos do mandado de penhora, de 04/10/2022, da 15ª Vara Cível, Foro Central Cível, Comarca de São Paulo, SP, procedo ao registro da penhora que recaiu sobre o imóvel matriculado, deferida na execução em que é requerente Banco Industrial do Brasil S/A e Requerido Paulo Pinho Filhos e outros (proc. 0066972-70.2005.8.26.0100), para garantia da dívida de R\$3.039.562,74, mais acréscimos legais. **NOTAS: 1) selo eletrônico EEJA06880 ZQQ.** Dou fé. O Oficial:

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PYECH-83EMK-2UUDQ-PM3QH>



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO ALFREDO STIEVANO CARLOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/07/2024 às 15:20, sob o número WJMJ24416743920. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066972-70.2005.8.26.0100 e código j5AYYJu5.