



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: 24342 / CNM: 163204.2.0024342-20 / Recibo: 13199 / Data da Certidão: 23/12/2025.

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 § 1º 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

EFAZ 87910 GYT

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/QRQR-HPGV3-KNWZL-J3MLQ>



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: 24342 / CNM: 163204.2.0024342-20 / Recibo: 13199 / Data da Certidão: 23/12/2025.

163204.2.0024342-20

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

Matrícula	24.342	Livro 2	Fls	01	Data	15/01/2016
-----------	--------	---------	-----	----	------	------------

IMÓVEL: ÁREA Nº 10, desmembrada da propriedade "Gleba Sul da Estrada das Videiras, desmembrada da Fazenda de Araras, em Araras, dentro do perímetro urbano do 2º distrito, com a superfície de **30.090,31m²**, faz frente para a Estrada das Videiras, onde mede 16,27m – 81°08'45"NE; 23,84m – 82°47'50"SE; 102,04m – 65°29'45"SE e 9,93m – 88°23'22"SE, pelo lado direito, confrontando com a área nº 11, mede 163,33m – 18°01'32"NE e 80,00m – 35°40'10"NE, pelo lado esquerdo, confrontando com a área nº 09, mede 9,38m – 86°36'16"SE e 192,15m – 18°34'13"SO; e finalmente pelos fundos, confrontando com a Reserva Florestal, mede em duas linhas quebradas 100,00m – 68°19'50"NO e 100,00m – 71°40'10"SO, fechando o perímetro.

PROPRIETÁRIOS: UELLEM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede no Rio de Janeiro, à Rua Real Grandeza nº 139, sala 308 (parte), CGC nº 29.250.016/0001-34; e CARLOS MAGALHÃES S/A, com sede no Rio de Janeiro, à Rua Visconde de Pirajá nº 351, sala 1.106 (parte), CGC nº 29.025.673/0001-88.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula originária nº 1.194, Lº 2, desta Circunscrição. Oficial *Conchita F. Arfau*

R-1/24.342 – Protocolo nº 58.410 (06/01/16) – **DIVISÃO E EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** – Público de 07/10/96, Lº 231, fls. 104, do 11º Ofício de Notas desta cidade, o imóvel objeto desta matrícula, teve extinto o seu estado de comunhão, passando a pertencer **exclusivamente** à CARLOS MAGALHÃES S/A, já qualificada, pelo valor de **R\$ 1.785,69**. Emolumentos: R\$ 1.368,49 – Tab 05, nº 01, G.Com. +Doi R\$ 21,88, subtotal R\$ 1.390,37, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 278,07, 5% FUNPERJ (LEI 4664/05) R\$ 69,51, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 69,51, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 55,61, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 27,36, mútua(LEI 3761/02) R\$ 13,28, acoterj (LEI 590/82) R\$ 0,26, total R\$ 1.903,97 (base de cálculo da avaliação do IPTU – R\$ 137.451,63). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 26/01/16. Oficial *Conchita F. Arfau* **SELO ELETRÔNICO Nº EBCV 83788 XHR**

R-2/24.342 – Protocolo nº 58.167 (24.11/15) – **COMPRA E VENDA** – Público de 03/09/12, Lº M-472, fls. 0019, do 19º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Carlos Magalhães S/A, **vendeu o imóvel** à MAURICIO AUGUSTO DOS SANTOS FREIRE, brasileiro, homem de negócios, solteiro, maior, CI nº 003.359.072 SSP/RN, CPF nº 701.260.564-20, residente em São Paulo/SP, à Avenida Miguel Couto nº 53, 10º andar; e CHARLES MAGNO CORREA MONTEIRO, brasileiro, divorciado, comerciante, CI nº 597.843 SSP/DF, CPF nº 714.572.081-72, residente no Rio de Janeiro, à Rua Domingos Bosco nº 110, Recreio dos Bandeirantes, pelo valor de **R\$ 200.000,00**. Foi pago o ITBI Guia Nº 89336/15 à CEF250112112015094790000528, no montante de R\$ 7,161,36RD1002, que fica arquivado em cartório. Emolumentos: R\$ 1.330,20 – Tab 05, nº 01, G.Com. +Doi R\$ 19,78, subtotal R\$ 1.349,88, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ 269,99, 5% FUNPERJ (LEI 4664/05) R\$ 67,49, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 67,49, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 53,99, 2% LEI EST. (6370/12) R\$ 26,60, mútua(LEI 3761/02) R\$ 12,00, acoterj (LEI 590/82) R\$ 0,24, total R\$ ////

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QRQR-HPGV3-KNWZL-J3MLQ>

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: 24342 / CNM: 163204.2.0024342-20 / Recibo: 13199 / Data da Certidão: 23/12/2025.

163204.2.0024342-20

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

Matrícula	Livro	Fls	Data
24.342	2	01vº	15/01/2016

1.847,78 (base de cálculo da avaliação do ITBI – R\$ 353.300,00). O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 26/01/16. *JO Oficial* *[Assinatura]* **SELO ELETRÔNICO Nº EBCV 83790 XXZ**

AV-3/24.342 – Protocolo nº 71.182 (27/04/2022) – NÚMERO DO CPF – A requerimento datado de 27/04/2022, devidamente formalizado e instruído, acompanhado da documentação necessária, averba-se o número do CPF de Charles Magno Correa Monteiro, que é o seguinte: CPF Nº 815.980.177-72. Emolumentos: R\$ 121,57 – Tab 05, nº 02, subtotal R\$ 121,57, 20% FETJ (LEI 3217/99) R\$ R\$ 24,31, 5% FUNDPERJ (LEI 4664/05) R\$ 6,07, 5% FUNPERJ (LEI 111/06) R\$ 6,07, 5,26% ISSQN R\$ 6,39, 4% FUNARPEN (LEI 6281/12) R\$ 4,86, 2% (LEI EST. 6370/12) R\$ 2,43, total R\$ 171,70. O referido é verdade, dou fé. Petrópolis, 17/06/2022. *JO Oficial* *[Assinatura]* **SELO ELETRÔNICO Nº EECU 82483 BNI**

Luiz B. Machado
Mat. 94/11613

R-4/24.342 – 11 ABRIL 2025 – prot. 34292 (16/12/2024) – PENHORA 1/2 – Conforme o Auto de Penhora, Processo ATOrd nº 0101228-50.2019.5.01.0082, expedido pela 82ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO/RJ, de 17/09/2024, tendo como Reclamante: **MARCOS FRANCISCO DA SILVA** e como Reclamados: **YOU TOO TRANSPORTES E COMÉRCIO EIRELI – EPP E OUTROS**, procede-se ao registro da penhora de ½ (50%) do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da execução trabalhista no valor da causa de **R\$103.481,83**. **NOTA: selo eletrônico EEWX40393 XSE.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).

AV5/24342 – 14 JULHO 2025 – prot. 35926 (09/07/2025). INDISPONIBILIDADE. Conforme relatório extraído da Central Nacional de Indisponibilidade de bens – CNIB (protocolo 202310.3016.03010915-IA-610; data de cadastramento: 30/10/2023), a 82ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro da 1ª Região, nos autos do processo 01012285020195010082, decretou a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MAURICIO AUGUSTO DOS SANTOS FREIRE** (CPF 701.260.564-20). **NOTAS: selo eletrônico EEYH52357 LHS.** Dou fé. A Substituta: Maria Nice Raposo da Silva Pinheiro (Matr. 94/19501 – CPF 134.570.727-44).

AV6/24342 – 14 JULHO 2025 – prot. 35926 (09/07/2025). INDISPONIBILIDADE. Conforme relatório extraído da Central Nacional de Indisponibilidade de bens – CNIB (protocolo 202405.0310.0330037-IA-210; data de cadastramento: 03/05/2024), a 77ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro da 1ª Região, nos autos do processo 01012043720195010077, decretou a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MAURICIO AUGUSTO DOS SANTOS FREIRE** (CPF 701.260.564-20). **NOTAS: selo eletrônico EEYH52358 IGS.** 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/QRNQR-HPGV3-KNWZL-J3MLQ>

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