

S E N I O R

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

8.0 – CÓPIAS DA DOCUMENTAÇÃO:

Certidão de Ônus Reais – 1º Ofício do RGI – Petrópolis/ RJ.

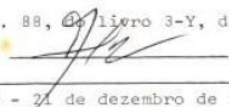


Valide aqui
este documento

1º Ofício do Registro da Comarca de Petrópolis-RJ
 Serviço do Registro de Imóveis
 Leonardo da Silveira
 RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE
 RUA NILO PEÇANHA, 54, CENTRO, PETRÓPOLIS / RJ
 E-mail: 1registrodepetropolis@gmail.com
 Telefone: (24)2103-2103

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18831 / CNM: 164970,2.0018831-53 / Recibo: 5172 / Data da Certidão: 17/10/2025.

MATRÍCULA	FICHA	DATA	REGISTRO GERAL
18.831	01	24.01.1996	
Cartório do 2.º Ofício - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição			
PETRÓPOLIS RJ			
Imóvel:	Domínio útil do prazo de terras nº 4.048 do quarteirão / Westfália, nesta cidade, no perímetro urbano do 1º distrito deste Município, foreiro à Companhia Imobiliária / de Petrópolis, com a superfície de 10.560,00m2, sem benfeitorias, fazendo testada para a rua ou Avenida Barão do Rio Branco, onde mede 24,00m - 27º50'SO; fundos com terrenos da Companhia Imobiliária de Petrópolis, onde também mede 24,00m - 27º50'NE; confronta de um lado com o prazo 4.035, onde mede 440,00m - 62º10'NO e de outro lado com o prazo nº 4.034-A, onde mede, igualmente, 440,00m - 62º10'SE, terreno esse que se encontra depois do prédio nº 2.488 da referida Avenida Barão do Rio Branco. Proprietários: Raphael Esperança e sua mulher Gamila Soriano Esperança, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens (antes da Lei 6.515), proprietários, CI expedidas pelo IFP, regs. nº 379.126 de 08.12.1975 e // 199.146 de 14.08.1956, respectivamente, inscritos no CPF/MF sob nº 003.386.647/34, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na rua Barata Ribeiro nº 807, apartº 502. Registro anterior: 14.220, fl. 88, do livro 3-Y, desta 1ª Circunscrição. O Oficial: (a) 		
R-1	COMPRA E VENDA - Prot. 43.475 - 21 de dezembro de 1995. Transmitedores: Raphael Esperança e sua mulher Gamila Soriano Esperança, acima qualificados. Adquirente: <u>SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA - DEPARTAMENTO REGIONAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - SESI/RIO</u>, entidade de Assistência Social, inscrita no CGC/MF sob nº 33.641.358/0028-72, com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Avenida Graça Aranha nº 1, 8º andar. Público, de 17.07.1995, Cartório do 23º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, RJ, fl. 116, do livro nº 6.112. Objeto: O imóvel matriculado. / Valor: RS 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). CUSTAS RS 211,20. Dou fê. Petrópolis, 24 de janeiro de 1996. segue no verso		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRE78-YLKJ4-E96KJ-UNEPK>

VISTO EM CORREÇÃO
EM 29/01/96

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Valide aqui
este documento

1º Ofício do Registro da Comarca de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

RUA NILO PEÇANHA, 54, CENTRO, CENTRO, Petrópolis / RJ

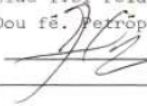
E-mail: 1registrodepetropolis@gmail.com

Telefone: (24)2103-2103

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18831 / CNM: 164970,2,0018831-53 / Recibo: 5172 / Data da Certidão: 17/10/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRE78-YLKJ4-E96KJ-UNEPK>

MATRÍCULA	FICHA	REGISTRO GERAL
18.831	01	
O Oficial: (a) 		
HDP		
CERTIFICO para efeitos de referências que conforme Certidão nº 01/96 expedida pela Prefeitura Municipal de Petrópolis, em 08.01.1996, não incide ITBI relativo ao registro feito acima sob nº R-1. Dou fé. Petrópolis, 24 de janeiro de 1996. O Oficial: (a) 		
HDP		



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA



Valide aqui
este documento

1º Ofício do Registro da Comarca de Petrópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

RUA NILO PEÇANHA, 54, CENTRO, CENTRO, Petrópolis / RJ

E-mail: 1registrodepetropolis@gmail.com

Telefone: (24)2103-2103

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 18831 / CNM: 164970.2.0018831-53 / Recibo: 5172 / Data da Certidão: 17/10/2025.

Certifico e dou fê que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19 parágrafo 1 da lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, bem como, ações reais, pessoais e reipersecutórias. Petrópolis, RJ, 17.10.2025, às 12h05. Assinado digitalmente por Lizandra Cardoso Affonso Baccherini. Mat.94/7180, na CGJ/RJ.

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 | Feti: 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

EFAB 03578 RPB

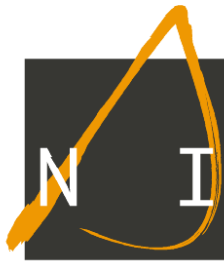
Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WRE78-YLKJ4-E96KJ-UNEPIK>



S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

1º Distrito do Município de Petrópolis, neste Estado; sendo dito imovel foreiro a Companhia Imobiliária de Petrópolis, com a superfície de 10.560,00 m², sem benfeitorias, fazendo testada para a Avenida Barão do Rio Branco, onde mede 24.00 m - 27°50'SO, nos fundos também mede 24.00 m - 27°50'NE, onde limita-se com terrenos da Companhia Imobiliária de Petrópolis; confronta de um lado com o prazo 4.035 onde mede 440,00 m - 62°10'NO, e, de outro lado, com o prazo 4.034 A, onde igualmente mede 440.00 m - 62°10'SE, terreno esse, que se encontra depois do prédio nº 2.488 da referida Avenida Barão do Rio Branco; dito imovel foi havido por eles Outorgantes, por compra feita ao casal de Roberto Pazos Gonzalez, consoante a escritura celebrada aos 15 de julho de 1952, nas notas do 5º Ofício da Cidade de Petrópolis, neste Estado, no Livro 040, às fls. 79v, devidamente transcrita no Cartório Imobiliário da 1ª Circunscrição da aludida Cidade, no Livro 3-Y, às fls. 88, sob o Número de Ordem 14.220 (anterior 14.219, fls. 88, livro 3Y), desde 11 de setembro de 1952; DA VENDA: B) que dito imovel a exceção do foro devido à Companhia Imobiliária de Petrópolis, que autorizou a presente alienação, conforme licença concedida e abaixo citada, está completamente livre e desembaraçado de qualquer outro encargo real ou pessoal, judicial ou extrajudicial, hipoteca de qualquer especie, quite de impostos e taxas até a presente data; permanecendo de responsabilidade exclusiva deles Outorgantes, quaisquer débitos ou diferença de recolhimento que possam ser apurados em qualquer época referentes a impostos, taxas, foros, laudemios e multas, anteriores a presente data, e nessas condições tal como o possuem, eles Outorgantes por esta escritura e na melhor forma de direito, vem vender, como de fato vendido tem ao Outorgado, o imovel desta objeto, pelo preço certo e ajustado de R\$ 65.000,00 (Sessenta e cinco mil reais) integralmente recebidos neste ato através do cheque número 859.914 a cargo do Banco do Brasil S/A. - Agência numero 1251, emitido pelo Outorgado em nome do Outorgante varão, que ao recebe-lo, verificou-o achado perfeito, sem rasura ou emendas que acarretasse sua devolução, conferido, achado certo e embolsado na minha presença, pelo que estando pagos e satisfeitos de todo preço da venda avençada, dele dão ao Outorgado a mais ampla, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, cedendo-lhe e transferindo-o todo domínio, posse, direito e ação que até en-

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

GUIDO MACIEL — TABELIAO ARY SUCENA FILHO — SUBSTITUTO MATRIZ — AV. NILO PECANHA, 28 - 3º ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ SUCURSAL TIJUCA - RUA SANTA SOFIA, 40 - LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ	
então exerciam sobre aludido imóvel, posse na qual o imitem não só por força desta escritura e da cláusula "Constituti", obrigando-se por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa a todo tempo, respondendo pela evicção de direito, de vez que aludido imóvel passa a ser do patrimônio dele adquirente de ora em diante. <u>DA PREVIDÊNCIA SOCIAL:</u> C) e que eles Outorgantes não são nem nunca o foram como empregadores em firma individual contribuintes obrigatórios da Previdência Social. <u>DA ACEITAÇÃO:</u> D) finalmente pelo Outorgado, por seu representante legal, me foi dito que aceita a presente nos termos em que se acha redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado, sendo sabedor que somente após promover o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imoveis, na forma prescrita na Lei Organica do Municipio de Petrópolis, poderá registrar a presente no Oficio Imobiliário competente. <u>DA DOCUMENTAÇÃO:</u> E) Certifico e porto por fê, que foram apresentadas e ficam arquivadas nestas notas, os seguintes documentos: 1) certidões expedidas pelos 1º, 2º, 3º, 4º, 7º e 9º Distribuidores, as de Interdições e Tutelas, bem como as da Justiça Federal, desta Capital, dos Distribuidores da Comarca de Petrópolis, e a de ônus reais, das quais nada constam contra os nomes dos transmitentes e o imóvel em causa, que possa impedir a presente transação; 2) pelo recibo nº 950499, devidamente autenticado mecanicamente sob o nº CIP002 em data de 06 de julho de 1995, no valor de R\$ 1.625,00 a Companhia Imobiliária de Petrópolis, concedeu licença para a presente transação; 3) que o imóvel em tela acha-se inscrito na Prefeitura Municipal de Petrópolis, sob o nº 550095-8, quites até a presente data, conforme certidão nº 3.599, emitida em 21 de junho de 1995; Emitida Declaração sobre Operações Imobiliárias, conforme IN/SRF/90/85. Certifico que pelo presente ato são devidas custas no valor total de R\$ 200,88 (Tabela VIII, letra unica) que deverão ser recolhidas ao Banerj no próximo dia util, juntamente com o acrescimo de R\$ 40,18, de que trata a Lei Estadual nº 713/83; tendo sido recolhido a Serventia a quantia de R\$ 2.80, na forma do disposto nas Leis Estaduais de ns. 489 e 580. Assim o disseram, do que dou fê, e me pediram lhes lavrasse a presente escritura que lhes sendo lida em voz alta, aceitam e assinam, dispensando a presen	1. CIRCUNSCRITO RI PETROPOLIS <i>[Handwritten signatures and initials]</i>

S E N I O R



CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

presença das testemunhas instrumentárias de conformidade com o Provimento nº 92/84 da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

Eu *João* (MAURICIO JOEL FEINSTEIN), escrevente-juramentado, matrícula nº 94/0234 - Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, lavrei, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas.....

Raphael Esperança
RAPHAEL ESPERANÇA

Outorgante

Gamila Soriano Esperança
GAMILA SORIANO ESPERANÇA

Outorgante

Arthur João Donato
DR. ARTHUR JOÃO DONATO
Diretor Regional - Sesi/RIO

Outorgada

Esta cópia xerox, corresponde a certidão da escritura lavrada no 23º Ofício de Notas, Livro 6112 fls. 116 em 18/04/95 sendo fornecida na conformidade dos Artr. 261 e 262 do Ementário da Corregedoria Geral da Justiça, Rio de Janeiro, 19 de Julho de 1995.
Em Test.º *João* da verdade.

23º OFÍCIO DE NOTAS
JOSE SAMPAIO CORREA MARIANI
Empregado Autorizado
CTPS 58011/192 RJ

COMARCA DE PETRÓPOLIS

Registro de Imóveis - 1ª Circunscrição

PROTOCOLO

Livro n.º 1- 180, fls. 13425

Petrópolis, 21 de 12 de 1995

OFICIAL DO REGISTRO

Edimar Domingos Possato
SUBSTITUTO

OFÍCIO DE NOTAS
1ª CIRCUNSCRIÇÃO
João de Castro
Oficial
Mat. 06/2819
Petrópolis - RJ