



Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054272-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 54272	FICHA: 1	DATA: 10/12/2018
---------------------	-------------	---------------------

IMÓVEL: Apartamento nº 403 - 4º Pavimento, Torre 16, Tipo 01, do Condomínio Residencial "PORTAL CAMINHOS DO SOL", localizado na Rua Vitor Emanuel Cicarino, com as seguintes dependências: 01 sala estar/jantar, área de circulação, 01 banho, 01 cozinha conjugada com área de serviço e 02 quartos, área privativa total de 47,19m², área de uso comum de 61,0196m², com área real total de 108,2096m². Fração ideal de 0,002219945, formada pela Área de terras resultante do remembramento dos lotes 173, 174, 175 e 183, do Loteamento denominado "PARTE NORTE DA FAZENDA ARAPUCAIA GUASSÓ", 1º Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 90,09m de frente para a Estrada Ary Parreira; 15,70m na confluência da Estrada Ary Parreiras com a Avenida Victor Emanuel Cicarino (antiga Estrada do Tronco), com um raio de 10,13m; 100,00m de fundos para o lote 172; 340,00m do lado direito para a Avenida Victor Emanuel Cicarino (antiga Estrada do Tronco); 350,13m do lado esquerdo para os lotes 157, 158, 159, 160, 161 e 162, com a área total de 34.984,00m². A unidade possui vaga para o estacionamento de automóvel de passeio de uso comum.

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 41.782 do livro nº 02 - ficha. Itaguaí, 10 de dezembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

AV1M54272 (RESSALVA/HIPOTECA)

A requerimento, procede-se esta averbação para constar que a unidade objeto da presente matrícula **trata-se de obra projetada, em fase de incorporação, e não de unidade pronta, pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão**, nos termos do artigo 661, parágrafos 1º e 2º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Averbo ainda a existência da HIPOTECA, registrada sob o nº 11 da matrícula nº 41.782, do livro nº 02, ficha, em 25/04/2018. Protocolo nº 51747, fls. 199v, do livro 1-B, de 10/12/2018. Itaguaí, 28 de dezembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$167,85 (mb fms). Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 15878 VAB.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

AV2M54272 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UGZE-98RRD-36ERQ-KQS8H>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

54.272

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 54272	FICHA: TV	DATA: 28/12/2018
---------------------	--------------	---------------------

Vida nº 8.7877.0464223-2, de 19/11/2018, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta**. Protocolo nº 51748, fls. 199v, do livro 1-B, de 10/12/2018. Itaguaí, 28 de dezembro de 2018. O OFICIAL ~~RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA~~. CUSTAS: R\$167,85. ml/ks. Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 15905 OEG.

[Handwritten Signature]
 Del. Ronaldo Moreira de Oliveira
 Titular do 2.º Ofício
 Matr. 90/021
 ITAGUAÍ - RJ

R3M54272 (COMPRA E VENDA)

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida, Recursos do FGTS nº 8.7877.0464223-2, de 19 de novembro de 2018, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Abigail Silva de Queiroz Saad Ferreira Santos e Monique Moreira Pio Soares Barbosa, conforme substabelecimento lavrado no livro 2.117-P, fls. 160, em 08/05/2018, oriundo do mandato lavrado no livro 2.005-P, fls. 51/52 em 07/12/2016, ambos pelo 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, MG, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **SÉRGIO ALVARENGA DA CRUZ**, brasileiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da CI nº 10.852.265-7, do IFP/RJ, de 30/12/1993, CPF nº 082.243.707-47, e sua mulher **FRANCISCA EMILIANA DE SOUZA**, brasileira, cabeleireira, portadora da CI nº 22.299.635-7, do DETRAN/RJ, de 26/12/2011, CPF nº 082.618.177-50, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Itaguaí, nº 797, Casa 1, Engenho, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$31.923,08 com recursos próprios; R\$1.763,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$42.220,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$57.093,92 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010165. Valor da garantia fiduciária: R\$133.000,00. Foi apresentada dentre outras a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União. Consulta de Informação junto à Corregedoria Geral de Justiça nº 0156618122149090, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 51725, fls. 199, do livro 1-B, de 07/11/2018. Itaguaí, 28 de dezembro de 2018. O OFICIAL ~~RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA~~. CUSTAS: R\$1.152,44. fls/ml. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECTO 32026 QNI.

[Handwritten Signature]
 Del. Ronaldo Moreira de Oliveira
 Titular do 2.º Ofício
 Matr. 90/021
 ITAGUAÍ - RJ

R4M54272 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Confira na Ficha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UGZE-98RRD-36ERQ-KQS8H>

Documentos assinados digitalmente
54.272
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054272-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 54272	FICHA: 2	DATA: 28/12/2018
----------------------------	--------------------	----------------------------

Pelo contrato acima citado, os proprietários **SÉRGIO ALVARENGA DA CRUZ** e sua mulher **FRANCISCA EMILIANA DE SOUZA**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada por Adriano Marcos de Mesquita Moreira, conforme substabelecimento lavrado pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 03, fls. 180/187, em 25/09/2017, oriundo do substabelecimento lavrado no livro 3.275-P, fls. 01/02, em 28/07/2017, oriundo do mandato lavrado no livro 3.217-P, fls. 13/14, em 11/08/2016, ambos pelo 2º Ofício de Notas de Brasília, DF, em garantia do empréstimo no valor de R\$57.093,92, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, devendo o empréstimo ser pago em 360 prestações mensais e sucessivas, à taxa anual de juros (%), nominal: 4,5000; efetiva 4,5939, a ser amortizado pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$312,94, vencida em 19/12/2018. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato Protocolo nº 51725, fls. 199, do livro 1-B, de 07/12/2018, Itaguaí, 28 de dezembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.058,44. fms/mb. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECTO 32027 LGU.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Metr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

AV5M54272 (HABITE-SE)
Certifico que o Habite-se nº 63/2019, processo nº 6.711/2019, foi averbado sob o nº 12, da matrícula de origem nº 41.782. Protocolo nº 52854, fls. 144, do livro 1-C, de 10/10/2019. Itaguaí, 17 de outubro de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$11,87. fms/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15493 MZF.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Metr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

AV6M54272 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)
Certifico que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "PORTAL CAMINHOS DO SOL", foi registrada sob o nº 490, do livro nº 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia em 17/10/2019. Protocolo nº 52865, fls. 15, do livro 1-C, de 14/10/2019. Itaguaí, 17 de outubro de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$11,87. fms/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15881 UZT.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Metr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UGZE-98RRD-36ERQ-KQS8H>

54.272

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



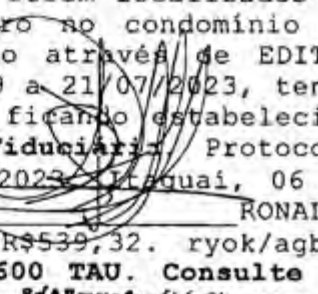
Valide aqui
este documento

CNM: 089615.2.0054272-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 54272	FICHA: 2v	DATA: 06/12/2023
----------------------------	---------------------	----------------------------

AV7M54272 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações dos devedores fiduciários **SERGIO ALVARENGA DA CRUZ**, e sua mulher **FRANCISCA EMILIANA DE SOUZA**, conforme certidões do RTD prenotações n°s 40.690 e 40.691, registradas sob os n°s 36.372 e 36.373, de 26/06/2023, desta Serventia, sendo as notificações negativas pois o endereço informado não foi localizado no bairro indicado, local ignorado, paradeiro desconhecido; bem como devido os notificados não terem sido localizados no endereço indicado, foi deixada uma carta no Condomínio Portal Caminho do Sol, com o Sr. Elton (porteiro), avisando que o representante do Cartório esteve no endereço para entregar a notificação, com pedido que comparecessem nesta Serventia para recebê-la, o que não aconteceu; foi feita mais 01 (uma) tentativa e o Sr. Elton (porteiro) informou que, os notificados não foram localizados no endereço indicado e não tem nenhum cadastro no condomínio em nome dos mesmos. Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 19 a 21/07/2023, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária** Protocolo n° 58266, fls. 88, do livro 1-C, de 30/05/2023, Itaguaí, 06 de dezembro de 2023. Dou fé. O OFICIAL  **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$539,32. ryok/agbs. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEMX 06600 TAU. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.**

Ronaldo Moreira de Oliveira Junior
 Substituto do Titular
 Matr.: 94/11.948 - CGI/RJ
 2º Ofício de Itaguaí - RJ

AV8M54272 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1) Requerimento de 04/03/2024; 2) Notificação Extrajudicial do RTD prenotações n°s 40.690 e 40.691, registradas sob os n°s 36.372 e 36.373, de 26/06/2023, desta Serventia, sendo as notificações negativas pois o endereço informado não foi localizado no bairro indicado, local ignorado, paradeiro desconhecido; bem como devido os notificados não terem sido localizados no endereço indicado, foi deixada uma carta no Condomínio Portal Caminho do Sol, com o Sr. Elton (porteiro), avisando que o representante do Cartório esteve no endereço para entregar a notificação, com pedido que comparecessem nesta Serventia para recebê-la, o que não aconteceu; foi feita mais 01 (uma) tentativa e o Sr. Elton (porteiro) informou que, os notificados não foram localizados no endereço indicado e não tem nenhum cadastro no condomínio em nome dos mesmos. Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 19 a 21/07/2023, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido**

Continua na Ficha: 3

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246
 Itaguaí Shopping Center

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UGZE-98RRD-36ERQ-KQS8H>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054272-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO
Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira
LIVRO 02 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 54272	FICHA: 3	DATA: 03/05/2024
---------------------	-------------	---------------------

o Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária; 3) Guia de ITBI nº 1013780, devidamente quitada, tudo em atendimento ao artigo 26, parágrafos 1º, 3º, 4º e 7º, da Lei 9.514/97, averbo a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, que passa a figurar como **proprietário do imóvel objeto desta**. Avaliação Fiscal R\$137.393,59. Protocolo nº 59786, fls. 108, do livro 1-C, de 18/04/2024. Itaguaí, 03 de maio de 2024. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. **CUSTAS** R\$95,67. agbs/rsos. **Selo de Fiscalização Eletrônico** nº **EEPC 88059 HYS**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

AV9M54272 (CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

A requerimento instruído com documento hábil e em virtude da consolidação da propriedade fiduciária acima, averbo o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o nº 04 desta. Base de Cálculo R\$57.093,92. Protocolo nº 59786, fls. 108, do livro 1-C, de 18/04/2024. Itaguaí, 03 de maio de 2024. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. **CUSTAS** R\$28,41. agbs/rsos. **Selo de Fiscalização Eletrônico** nº **EEPC 88060 JFT**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ

Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira
Protocolo Nº 59786 - Data do Ato: 03/05/24
Certidão da Situação Jurídica do Imóvel

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da Ficha Real/Registro (Transcrição) a que se refere, dela constando todos os eventuais ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Art. 19, Lei 6015/73. Assinada Eletronicamente. "Provimento CGJ nº 89/2016, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro". Custas: Emol: 98,00, Ressag: 1,96, FETJ: 19,60, Fundperj: 4,90, Funperj: 4,90, Funarpen: 5,88, ISS: 4,99, Total: 142,82

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEPC 88061 DAE



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol:	98,00
Ressag:	1,96
FETJ:	19,60
Fundperj:	4,90
Funperj:	4,90
Funarpen:	5,88
ISS:	4,99
Total:	142,82

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3UGZE-98RRD-36ERQ-KQS8H>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado