



:53.616

Valide aqui  
este documentoOfício  
de Justiça  
BELFORD ROXO - RJ

## CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0014795-26

## REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

14.795

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Município de Belford Roxo  
Registro de Imóveis  
Cartório do 3º Ofício de Justiça  
Avenida Benjamim Pinto dias, 1130  
Emanoel Macabu Moraes  
Oficial

**Fração Ideal de 0,0029750** que corresponderá ao **Apartamento 4C-42**, com área privativa de 45,000m<sup>2</sup>, área de uso comum de 30,501m<sup>2</sup>, sem direito ao uso de vagas de garagem, perfazendo área total de 75,501m<sup>2</sup>; a ser edificado na **Área 2**, com **15.118,91m<sup>2</sup>**, com 60,00m de frente para **Estrada Belford Roxo**, 244,50m pelo lado direito, confrontando com a Área 1, com 200,60m em cinco partes: 35,00m, 150,60m, 3,00m, 15,00m, 3,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Área 3 e 67,00m na linha dos fundos com o loteamento "Nova Esperança", oriunda de desmembramento de **área de 50.203,00m<sup>2</sup>**, conforme certidão da PMBR nº021/COED/2010, averbado sob o AV-3, datado de 18.02.2010, da matrícula 72.359 do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, neste Estado, conforme consta no caput da matrícula 4.454, desta serventia. A identificação das unidades autônomas foi determinada levando-se em conta quatro fatores, respectivamente: 1 – O Bloco onde a unidade se localiza; 2 - A escada de acesso à unidade autônoma, em seu Bloco; 3 – O pavimento onde se localiza a unidade; 4 – O número da unidade em seu respectivo pavimento; de propriedade de **PÉRGOLA BELFORD ROXO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº20.076.703/0001-00, com sede na Rua Jerônimo da Veiga, nº164, 1º andar, sala "F", Itaim Bibi, São Paulo, SP; havido nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 11.06.2015, no Livro 7196, fls. 082, Ato nº029, do Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, neste Estado, devidamente registrado no R-6, datado de 21.03.2017, da matrícula 4.454, desta serventia. Memorial de Incorporação do Empreendimento que receberá a denominação **"RESERVA BELFORD ROXO"** devidamente registrado no R-8, datado de 14.06.2017, da matrícula 4.454, desta serventia, aprovado através do processo nº.12/000864/2013, autuado em 05.09.2013, instruído com Certidão de Aprovação do Projeto nº089/SEHURB/2017, emitida em 26.05.2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat. 11/16122, Alvará Concedido nº.010/GS/2016 de Licença Provisória de Construção; emitida em 15.03.2016, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinado pelo Assessor I, Fernando Antônio Martins Duarte Junior, mat. 11/017-880 e Secretário Adjunto Municipal de Habitação e Urbanismo, Marcelo de Almeida Lima, mat. 60/46709, renovado pelo Alvará concedido nº005/GS/2017 de Licença de Construção, emitida em 02.05.2017, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinado pelo Chefe da Div. De Análise e Licenciamento, Fernando Antônio Martins Duarte Junior, mat. 11/017-880 e Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat. 11/16122, e Licença de Instalação LI nº.0128, emitida em setembro de 2016, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, Departamento de Licenciamento e Fiscalização - DELFA, assinada pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, Gilmar H. Belone Pereira, mat. 60/59.565. Belford Roxo, 19 de dezembro de 2017. Eu,  (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, digitei. Eu,  (Julia Cristina Rodrigues Rosa Rangel), Escrevente, conferi.

R-1 – 14.795 – (Prot.: 50.853) - **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 - PMCMV - Recursos do FGTS - Contrato nº.8.7877.0193319-8, datado de 06.10.2017, a proprietária, PÉRGOLA BELFORD ROXO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **FRANCISCO JORGE DA SILVA JUNIOR**, brasileiro, solteiro, supervisor, portador da CNH nº.06207793262, expedida pelo DETRAN/JR, inscrito no CPF/MF sob o nº.125.589.927-16, residente e domiciliado na Rua Julio de Castilho, sn, L4 Qd 12, Eden, São João de Meriti, neste Estado, pelo valor de R\$125.000,00; sendo composto mediante: Valor do Financiamento concedido pela credora:

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEYQ02680-SUFConsulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SY8RK-HUJ7H-228HQ-4TWYK>

Documento gerado oficialmente pelo

Todas as Registros de Imóveis

ri digital

Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



**Ofício de Justiça**  
BELFORD ROXO - RJ

**CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO**

**R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0014795-26

**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

**14.795**

**01V**

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130

Emanuel Macabu Moraes

Oficial

R\$90.402,71; Valor dos recursos próprios: R\$9.182,29 e Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$25.415,00. Valor da aquisição do Terreno R\$24.098,41. Valor Global de Venda do Empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Nos termos do art. 3º da Lei Complementar nº103 de setembro de 2009, o ITBI nº72.08.017.011.649.8 teve sua alíquota reduzida a 0%, conforme Declaração expedida em 16.11.2017 pela PMBR/SEMFA, firmada pelo Auditor Fiscal - PMBR, Diretor do Departamento de Receitas, Deajar Ferreira da Silva, mat. 11/54.583, aqui arquivada. Belford Roxo, 19 de dezembro de 2017. Eu, [assinatura] (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] (Julia Cristina Rodrigues Rosa Rangel), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: ECIU89136-DXV**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$729,27; Guias R\$81,62; Arq. R\$10,05; Busca R\$0,84; Pren. R\$20,57; Subtotal R\$842,35; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpon: R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$14,99; Lei 7128/15 5%: R\$45,12; Mútua R\$0,00; Dist. R\$78,54; Total R\$981,01. BIB CCJRJ nº.0232817121827497.

R-2 - 14.795 - (Prot.: 50.853) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, o devedor fiduciante, FRANCISCO JORGE DA SILVA JUNIOR, acima qualificado, alienou o imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$90.402,71, resgatável no prazo de 360 meses, pelo Sistema de Amortização Price, à taxa anual de juros nominal de 5,00% e efetiva de 5,1161%, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 06.11.2017 no valor de R\$502,10 de acordo com o item 5.1.2. Época de Reajuste dos Encargos de acordo com item 6.3. Valor da Garantia Fiduciária R\$125.000,00. Belford Roxo, 19 de dezembro de 2017. Eu, [assinatura] (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] (Julia Cristina Rodrigues Rosa Rangel), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: ECIU89137-TKW**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$729,27; Guias R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Pren. R\$0,00; Subtotal R\$729,27; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpon: R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$14,58; Lei 7128/15 5%: R\$39,15; Mútua R\$0,00; Dist. R\$0,00; Total R\$783,00.

AV-3 - 14.795 - (Prot.: 60.228) - **AVERBAÇÃO DE HABITE-SE** - Nos termos do requerimento, com firma reconhecida, datado de 03.02.2020, firmado por Pêrgola Belford Roxo II Empreendimento Imobiliário SPE LTDA, acima qualificada, na qualidade de proprietária e incorporadora do empreendimento RESERVA BELFORD ROXO, acima descrito, neste ato representada por seu sócio, conforme contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE nº. 3522831598-0, datado de 29.07.2017, Filippo Cattaneo Adorno, brasileiro, solteiro, empresário, portador da carteira de identidade nº. 54.605.632-5, expedida por SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº. 058.967.137-54, com endereço comercial na Rua Jerônimo da Veiga, nº. 164, Itaim Bibi, São Paulo, instruído com a Certidão de Habite-se nº.256/SEHURB/2019, expedida pela PMBR/SEHURB, em 31.10.2019, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat. 11/16122, dispensada a apresentação da CND/INSS com base no Provimento CGJ nº 67/2013, procede-se a presente averbação para fazer constar a construção do **Apartamento 4C-42 do Bloco 04 do Prédio nº 977**, com área de **45,00m²**, edificado na **Área 02, da Estrada Belford Roxo, no Bairro Bom Pastor (Lei Municipal nº. 725/98)**, neste Município e Estado; licenciado e vistoriado através do processo nº. 12/000864/2013, autuado em 05.09.2013, recebendo seu respectivo **HABITE-SE**, em nome de PÉRGOLA BELFORD ROXO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, conforme a documentação aludida e aqui arquivada. Belford Roxo, 13 de Março de 2020. Eu, [assinatura] (Arleide Almeida de Carvalho), Escrevente, Matrícula 94/20246, digitei. Eu, [assinatura] (Daniele da Silva Paredes), Escrevente, Matrícula 94/14855, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDIZ72830-ZXK**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$173,85; Pren. tab.20.4.3 R\$0,00; Guias R\$0,00; Arquiv. R\$0,00; Busca R\$0,00; Subtotal R\$173,85; FETJ R\$34,77; Fundperj R\$6,69; Funperj R\$6,69; Funarpon: R\$6,95; Lei 6.370/12 2% R\$3,47; Lei 7128/15: R\$9,14; Mútua R\$0,00; Total R\$245,56.

AV-4 - 14.795 - (Prot.: 60.427) - **AVERBAÇÃO DE REMISSÃO** - Procede-se a presente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SY8RK-HUJ7H-228HQ-4TWYK>

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEYQ02680-SUF

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



Continua na ficha 02

ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento



Ofício  
de Justiça  
BELFORD ROXO - RJ

**CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO**

**R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS**

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0014795-26

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

**14.795**

Ficha

**02F**

remissão para fazer constar a Convenção de Condomínio do Empreendimento denominado "**RESERVA BELFORD ROXO**" devidamente registrada no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob n.º 79, datado em 16.03.2020, neste cartório. Belford Roxo, 16 de Março de 2020. Eu, [assinatura] (Arleide Almeida de Carvalho), Escrevente, Matrícula 94/20246, digitei. Eu, [assinatura] (Daniele da Silva Paredes), Escrevente, Matrícula 94/14855, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDIZ72978-SKS**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$8,77; Prenot. R\$0,00; Guias: R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Subtotal: R\$8,77; FETJ R\$1,75; Fundperj R\$0,43; Funperj R\$0,43; Funarpen: R\$0,35; Lei 6.370/12 2% R\$0,17; Lei 7128/15: R\$0,46; Total R\$12,36.

**AV-5 – 14.795 - (Prot.: 71.644)- CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE -** Nos termos do requerimento, datado de 21.11.2023, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificada sob o R-3, da presente matrícula, representada por sua procuradora, Flavia Andrade Bezerra de Melo, inscrita no CPF/MF sob o nº633.727.623-04 conforme Ofício nº430796/2023 – Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, tendo sido procedida a intimação pessoal do devedor fiduciante, FRANCISCO JORGE DA SILVA JUNIOR, qualificado no R-1, que restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois na primeira tentativa realizada no endereço indicado na notificação, o devedor não foi localizado, tendo sido informado que não reside no endereço indicado, estando em lugar incerto. Quanto ao segundo endereço, por se tratar de número não localizado, foi enviado por correios, com código de rastreio sob o nº DQ 863 067 181 BR, sendo informado como destinatário NÃO PROCURADO. Quanto ao terceiro endereço, por se tratar de número não localizado, foi enviado por correios, com código de rastreio sob o nº DQ 862 883 696 BR, sendo informado como destinatário NÃO PROCURADO. Das tentativas acima foram expedidas as Certidões em 23.01.2025, pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora o devedor fiduciante, FRANCISCO JORGE DA SILVA JUNIOR, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário** (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 21 de Julho de 2025. Eu, [assinatura] (Marcelo Martins de Souza), Escrevente, matrícula 94/25507, digitei. Eu, [assinatura] (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEYQ02572-FMA**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$663,06; Comunicações R\$0,00; Pren. R\$29,14; Subtotal R\$692,20; FETJ 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$138,43; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$34,60; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$34,60; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$27,68; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$13,84; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$37,12; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,18; Total: R\$983,65.

**AV-6 – 14.795 - (Prot.: 75.909) - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -** Nos termos do requerimento apresentado pelo Caixa Econômica Federal, datado de 12.05.2025, e Ofício nº430796/2023 – Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 13.05.2025, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, tendo sido procedida de notificação do devedor fiduciante FRANCISCO JORGE DA SILVA JUNIOR, qualificado no R-1, conforme notificação extrajudicial, ora arquivada, e não purgada a mora, conforme notificação extrajudicial ora arquivada, com editais de intimações publicados através do site [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br), Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, sob as Publicações nº 1554/2025, datada de 17.02.2025, nº1555/2025, datada de 18.02.2025 e nº1556/2025, datada de 19.02.2025 em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente averbação para **consolidar a propriedade do imóvel da presente matrícula, em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R-2. O ITBI nº72.08.025.004.255.6 foi pago em 28.04.2025 no valor de R\$3.937,05, através do DAM nº65287777, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA,

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica

**EEYQ02680-SUF**

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



Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SY8RK-HUJ7H-228HQ-4TWYK>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis

do Brasil em um só lugar



