



Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054639-98

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: 54639	FICHA: 1	DATA: 19/06/2019
---------------------	-------------	---------------------

**IMÓVEL:** Apartamento nº 304 - 3º Pavimento, Torre 15, Tipo 02, 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 adaptado às necessidades do usuário, 01 cozinha conjugada com área de serviço e 02 dormitórios, área privativa total de 54,45m<sup>2</sup>, área de uso comum de 70,4073m<sup>2</sup>, com área real total de 124,8573m<sup>2</sup>. Fração ideal de 0,002561475, formada pela Área de terras resultante do remembramento dos lotes 173, 174, 175 e 183, do Loteamento denominado "PARTE NORTE DA FAZENDA ARAPUCAIA GUASSÚ", 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 34.984,00m<sup>2</sup>. A unidade possui vaga descoberta, demarcada e adaptada aos portadores de necessidades especiais para o estacionamento de veículos. **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, 19 de junho de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.

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

**AV1M54639 (RESSALVA)**

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 52449, fls. 09, do livro L.C. de 18/06/2019. Itaguaí, 27 de junho de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$174,28. gcs/fms Selo de fiscalização eletrônico nº ECTK 77852 WES.

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

**AV2M54639 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)**

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/677THC-VMSPA-WS8UW-37ASM>

54.639

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

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

ONR



Valide aqui  
este documento

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

<b>MATRÍCULA:</b> 54639	<b>FICHA:</b> 1v	<b>DATA:</b> 27/06/2019
----------------------------	---------------------	----------------------------

Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.7877.0524323-4, de 21 de maio de 2019, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta**. Protocolo nº 52450, fls. 09, do livro 1-C, de 18/06/2019. Itaguaí, 27 de junho de 2019. O OFICIAL *RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA*. CUSTAS: R\$174,28. gcs/fms. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECTK 77873 MOV.**

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

**R3M54639 (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 nº 8.7877.0524323-4, de 21 de maio de 2019, à **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Monique Moreira Pio Soares Barbosa e Shirlei Neves Guerra, conforme substabelecimento lavrado no livro 2.145-P, fls. 257, em 27/12/2018, oriundo do mandato lavrado no livro 2.121-P, fls. 255 em 15/06/2018, ambos pelo 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, MG, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **FILIPPE JUNIOR GERRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar geral, portador da CI nº 26.444.764-0, do DETRAN/RJ, de 26/12/2007, CPF nº 141.056.617-01, residente e domiciliado na Rua Itaperuna, nº 11, Japuíba, Angra dos Reis, RJ, pelo preço de R\$142.000,00 (cento e quarenta e dois mil reais), pago da seguinte forma: R\$18.468,60 com recursos próprios; R\$1.013,23 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$9.154,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$113.364,17 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$142.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010516. Valor da garantia fiduciária: R\$142.000,00. 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 01566.19.06.24.30.708, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 52447, fls. 09, do livro 1-C, de 18/06/2019. Itaguaí, 27 de junho de 2019. O OFICIAL *RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA*. CUSTAS: R\$1.195,51. gcs/fms. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECRR 18790 DEM.**

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

**R4M54639 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Pelo Contrato acima mencionado, o proprietário **FILIPPE JUNIOR GERRA DA SILVA**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel

Continua na Ficha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/677THC-VMSPA-WS8UW-37ASM>

54.639  
Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

.onr



Valide aqui  
este documento

CNM: 089615.2.0054639-98

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

<b>MATRÍCULA:</b> 54639	<b>FICHA:</b> 2	<b>DATA:</b> 27/06/2019
----------------------------	--------------------	----------------------------

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 Renata Oliveira de Carvalho, conforme substabelecimento lavrado pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 3.923, fls. 01, ato 01, em 21/12/2018, oriundo do mandato lavrado pelo 2º Ofício de Notas de Brasília, DF, no livro 3.330-P, fls. 171, em 03/08/2018, em garantia do empréstimo no valor de R\$113.364,17, 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: 5,00, efetiva: 5,1161, a ser amortizado pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$628,56, vencida em 19/06/2019. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 52447, fls. 09, do livro 1-C, de 18/06/2019. Itaguaí, 27 de junho de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.099,32. fls/gcs. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECRR 18791 IWO**

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

**AV5M54639 (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. 14v, do livro 1-C, de 10/10/2019. Itaguaí, 17 de outubro de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$11,87. fls/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15642 ART.**

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

**AV6M54639 (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. fls/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 16030 IVS.**

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

**AV7M54639 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)**

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/677THC-VMSPA-WS8UW-37ASM>

54.639

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

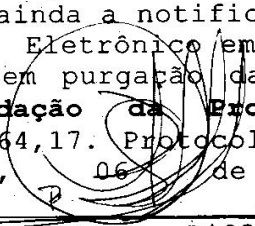


Valide aqui este documento

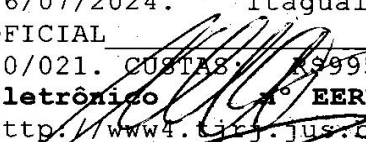
CNM: 089615.2.0054639-98

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: 54639	FICHA: 2v	DATA: 06/06/2024
---------------------	--------------	---------------------

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações do devedor fiduciário **FILIPPE JUNIOR GERRA DA SILVA**, conforme certidão do RTD prenotação n° 40.912, registrada sob o n° 36.567, em 26/12/2023, desta Serventia, bem como certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis, RJ, protocolo n° 28076, registro n° 023088, em 22/12/2023 (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 26 a 28/02/2024, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$113.364,17. Protocolo n° 59156, fls. 100, 1-C, de 24/11/2023. Itaguaí, 06 de junho de 2024. Dou fé. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS R\$937,60. royk/agbs. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEMD 48217 AQZ. Consulte em *Bel.ª Renata Suzueli de Oliveira Soares* Matr.: 94/11.948 - CGJ/RJ 2º Ofício de Itaguaí - RJ <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

**AV8M54639 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 03/07/2024; **2)** Notificação Extrajudicial, conforme certidão do RTD prenotação n° 40.912, registrada sob o n° 36.567, em 26/12/2023, desta Serventia, bem como certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis, RJ, protocolo n° 28076, registro n° 023088, em 22/12/2023 (não localizado), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 26 a 28/02/2024, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; **3)** Guia de ITBI n° 1014036, 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\$147.273,51. Protocolo n° 60364, fls. 115v, do livro 1-C, de 16/07/2024. Itaguaí, 30 de julho de 2024. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS R\$995,67. agbs/royk. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EERU 72632 FCX. Consulte em *Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira* Titular do 2.º Ofício Matr. 90/021 ITAGUAÍ - RJ <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Continua na Ficha: 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/677THC-VMSPA-WS8UW-37ASM>

Documentos assinados digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054639-98

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: 54639	FICHA: 3	DATA: 30/07/2024
---------------------	-------------	---------------------

**AV9M54639 (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\$113.364,17. Protocolo nº 60364, fls. 115v, do livro 1-C, de 16/07/2024. Itaguaí, 30 de julho de 2024. O OFICIAL *Ronaldo Moreira de Oliveira* RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$951,41. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico** nº **EERU 72633 MUL. 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 OFICIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ**

**Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira**

Protocolo Nº 60364 - Data do Ato: 30/07/24

**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  
EERU 72634 GDJ



Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.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/677THC-VMSPA-WS8UW-37ASM>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado