



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**

CNM: 089615.2.0054220-94

<b>MATRÍCULA:</b> 54220	<b>FICHA:</b> 1	<b>DATA:</b> 06/11/2018
----------------------------	--------------------	----------------------------

**IMÓVEL:** Apartamento nº 402 - 4º Pavimento, Torre 18, 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 47,19m<sup>2</sup>, área de uso comum de 61,0196m<sup>2</sup>, com área real total de 108,2096m<sup>2</sup>. 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 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 Parreira 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 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, 06 de novembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. gcs/fms.

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

**AV1M54220 (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 51628, fls. 197v, do livro 1-B, de 07/11/2018. Itaguaí, 16 de novembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$167,85. gcs/fms. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECLQ 93530 YXJ.**

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

**AV2M54220 (CANCELAMENTO)**

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

Continua no verso...





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**

<b>MATRÍCULA:</b> 54220	<b>FICHA:</b> IV	<b>DATA:</b> 16/11/2018
----------------------------	---------------------	----------------------------

Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.7877.0433542-9, de 05 de outubro de 2018, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta.** Protocolo nº 51629, fls. 197v, do livro 1-B, de 07/11/2018. Itaguaí, 16 de novembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$167,85. gcs/fms. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECLQ 93562 ULS.**

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

**R3M54220 (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 8.7877.0433542-9, de 05 de outubro de 2018, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Abigail Silva de Queiroz Saad Ferreira Santos e Shirlei Neves Guerra, 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 **ERALDO MAGALHÃES REIS**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, portador da CNH nº 1570090116, nº de registro 06063191774, do DETRAN/RJ, de 06/12/2017, CPF nº 042.545.955-14, residente e domiciliado na Avenida Governador Amaral Peixoto, nº 1710, casa, Vila Geny, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$7.754,00 com recursos próprios, R\$2.723,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$16.123,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$106.400,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010011. 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 0156618110731120 consulta feita em 07/11/2018, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 51616, fls. 197v, do livro 1-B, de 05/11/2018. Itaguaí, 16 de novembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.151,23. gcs/fms. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECLQ 93474 XME.**

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

**R4M54220 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Continua na Ficha: 2

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/8WEEB-WYUPA-2KYQF-MJ5LU>

54.220

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

ONR



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

CNM: 089615.2.0054220-94

MATRÍCULA: 54220	FICHA: 2	DATA: 16/11/2018
---------------------	-------------	---------------------

Pelo Contrato acima mencionado, o proprietário **ERALDO MAGALHÃES REIS**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula a **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 Cristina Ferreira da Silva Lima, 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, em garantia do empréstimo no valor de R\$106.400,00, 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\$557,86, vencida em 25/10/2018. Valor da Garantia Fiduciária R\$133.000,00. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 51616, fls. 197v, do livro 1-B, de 05/11/2018. Itaguaí, 16 de novembro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.058,44. gcs/fms. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECLQ 93475 FDR.**

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

**AV5M54220 (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-A, 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 15476 EPR.**

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

**AV6M54220 (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 15864 MHI.**

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8WEEB-WYUPA-2KYQF-MJ5LU>

54.220

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



ONR



Valide aqui  
este documento

CNM: 089615.2.0054220-94

**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**

<b>MATRÍCULA:</b> 54220	<b>FICHA:</b> 2v	<b>DATA:</b> 27/01/2025
----------------------------	---------------------	----------------------------

**AV7M54220 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)**

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações do devedor fiduciário **ERALDO MAGALHÃES REIS**, conforme certidões do RTD prenotações n°s 41.312 e 41.313, registradas sob os n°s 36.956 e 36.957, em 19/08/2024, desta Serventia, bem como certidão do Cartório do Ofício Único de Mangaratiba, RJ, registrada sob o n° 3819, em 19/08/2024 (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 24, 25 e 28/10/2024, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$133.00,00. Protocolo n° 60267, fls. 114v, do livro 1-C, de 02/07/2024. Itaguaí, 27 de janeiro de 2025. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$995,67. ryok/agbs. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EETE 99292 MBO**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

**AV8M54220 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1) Requerimento de 28/04/2025; 2) Notificação Extrajudicial**, conforme certidões do RTD prenotações n°s 41.312 e 41.313, registradas sob os n°s 36.956 e 36.957, em 19/08/2024, desta Serventia, bem como certidão do Cartório do Ofício Único de Mangaratiba, RJ, registrada sob o n° 3819, em 19/08/2024 (não localizado), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 24, 25 e 28/10/2024, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária; 3) Guia de ITBI n° 1014711**, devidamente quitada, tudo em atendimento ao artigo 26, parágrafos 1°, 3°, 4° e 7°, 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\$138.863,94. Protocolo n° 62110, fls. 137v, do livro 1-C, de 05/05/2025. Itaguaí, 19 de maio de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$1.103,44. agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EFUL 55083 CFV**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

**AV9M54220 (CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

A requerimento instruído com documento hábil e em virtude da

Continua na Ficha: 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8WEEB-WYUPA-2KYQF-MJ5LU>

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

CNM: 089615.2.0054220-94

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: 54220	FICHA: 3	DATA: 19/05/2025
---------------------	-------------	---------------------

consolidação da propriedade fiduciária acima, averbo o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o nº 04 desta. Base de Cálculo R\$106.400,00. Protocolo nº 62110, fls. 137v, do livro 1-C, de 05/05/2025. Itaguaí, 19 de maio de 2025. O OFICIAL *[assinatura]* RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS R\$894,48. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEUL 55084 LLO. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

**2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ**

**Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira**

Protocolo Nº 62110 - Data do Ato: 19/05/25

**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: 108,60, Ressag: 2,17, FETJ: 21,72, Fundperj: 5,43, Funperj: 5,43, Funarpen: 6,51, ISS: 5,53, Total: 158,26

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo Eletrônico de Fiscalização  
EEUL 55085 RXP



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

Emol: 108,60  
Ressag: 2,17  
FETJ: 21,72  
Fundperj: 5,43  
Funperj: 5,43  
Funarpen: 6,51  
ISS: 5,53  
Total: 158,26

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8WEEB-WYUPA-2KYQF-MJ5LU>

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

