

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: 089615.2.0054575-96

MATRÍCULA: 54575	FICHA: 14/05/2019
---------------------	----------------------

IMÓVEL: Apartamento n° 303 - 3º Pavimento, Torre 19, 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 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 34.984,00m². A unidade possui vaga para o estacionamento de automóvel de passeio de uso comum.

PROPRIETÁRIA: BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ n° 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, n° 37, 4º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 41.782 do Livro n° 02 - ficha. Itaguaí, 14 de maio de 2019. O OFICIAL

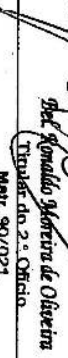
RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.


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

AV1M54575 (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 n° 11 da matrícula n° 41.782, do livro n° 02, ficha, em 25/04/2018. Protocolo n° 52330, fls. 07v, do livro n° 02, de 14/05/2019. Itaguaí, 21 de maio de 2019. O OFICIAL

RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$174,28
fiscalização eletrônico n° ECCR 18203 MBB


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

AV2M54575 (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...

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:	FIGURA:	29/05/2019
------------	---------	------------

Vida nº 8.7877.0527377-0, de 18 de abril de 2019, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta.** Protocolo nº 52331, fls. 07v, do Livro 1-C, de 14/05/2019. Itaguaí, 21 de maio de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.** CUSTAS: R\$174,28. **Selo de** **fiscalização eletrônico nº ECCR 18225 XSP**

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

R3M54575(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 8.7877.0527377-0, de 18 de abril de 2019, à **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Shirlei Neves Guerra e Monique Moreira Pio Soares Barbosa, conforme subestabelecimento lavrado no Livro 2145-F, fls. 257, em 27/12/2018, oriundo do mandato lavrado no Livro 2.121-F, fls. 255/257 em 15/06/2018, ambos pelo 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, MG, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **RAFAEL FERREIRA DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, metalúrgico e siderúrgico, portador da CI nº 29.076.384-6, do DETRAN/RJ, de 15/09/2011, CPF nº 155.339.517-41, residente e domiciliado na Rua Equador, s/nº, casa 74, quadra 12, lote 26, Jardim América, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$15.807,40 com recursos próprios; R\$4.561,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$18.657,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$93.974,60 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010465. 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 01566.19.05.21.26.241, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendêdora. Protocolo nº 52310, fls. 07, do Livro 1-C, de 14/05/2019. Itaguaí, 23 de maio de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.** CUSTAS: R\$1.195,51. **Selo de** **fiscalização eletrônico nº ECCR 18257 QXZ**

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

R4M54575(ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Contrato acima mencionado, o proprietário **RAFAEL FERREIRA DE SOUZA**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** imóvel objeto da

Continua na Ficha: 2

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: 089615.2.0054575-96

MATRÍCULA:	FICHA:	23/RS/2019
------------	--------	------------

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 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\$93.974,60, 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\$521,93, vencida em 16/05/2019. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 52310, fls. 07, do livro 1-C, de 14/05/2019. Itaguaí, 23 de maio de 2019. O OFICIAL HONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.099,32. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECR 18258 OZF.

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

54.575

AV5M54575 (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 HONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.187,96. Selo de Fiscalização eletrônico nº ECZ1 15606 EVR.

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

AV6M54575 (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 HONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.187,96. Selo de Fiscalização eletrônico nº ECZ1 15994 WZX.

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

Continua no verso...

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:	FICHA:	DATA:
54575	2v	24/07/2025

AV7M54575 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** da intimação do devedor fiduciário **RAFAEL FERREIRA DE SOUZA**, conforme certidão do RTD prenotação n° 41.632, registrada sob o n° 37.260, em 20/06/2025, desta Serventia (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 18, 20 e 23/06/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$3.202,93. Protocolo n° 62133, fls. 138, do livro 1-C, de 06/05/2025. Itaguaí, 24 de julho de 2025. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$387,46. lbg/agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ELEM 70411 JCN. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV8M54575 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 28/11/2025; **2)** Notificação Extrajudicial do RTD prenotação n° 41.632, registrada sob o n° 37.260, em 20/06/2025, desta Serventia (não localizado), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 18, 20 e 23/06/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; **3)** Guia de ITBI n° 1015064, 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\$140.178,68. CEP 23.822-150. Protocolo n° 63592, fls. 156, do livro 1-C, de 02/11/2025. Itaguaí, 12 de dezembro de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1108,43. agbs/ryok/ldp. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ELEM 43390 EPC. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV9M54575 (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 n° 04 desta. Base de Cálculo R\$93.974,60. Protocolo n° 63592, fls. 156, do livro 1-C, de 02/12/2025. Itaguaí, 12 de dezembro de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**.

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

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

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:	FICHA:	DATA:
54575	3	12/12/2025

Matr. 90/021. CUSTAS: R\$734,13. lbg/ryok/lbp. ~~Selo de~~
Fiscalização Eletrônico n° **EXXB** 43391 **UMW.** ~~Consta de~~ **em**
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

54.575



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GVUCG-XKEKM-ZEQQS-QCVU7

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ronaldo Moreira De Oliveira (CPF ***.891.336-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/GVUCG-XKEKM-ZEQQS-QCVU7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>