



Valide aqui  
este documento

CNM: 089615.2.0055076-48

**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> 55076	<b>FICHA:</b> 1	<b>DATA:</b> 14/07/2020
----------------------------	--------------------	----------------------------

**IMÓVEL:** Apartamento nº 304 - 3º Pavimento, Torre 21, 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, 14 de julho de 2020. O OFICIAL Ronaldo Moreira de Oliveira RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. sss/ryok.

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

**AV1M55076 (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 53704, fls. 27, do livro 1-C, de 14/07/2020. Itaguaí, 21 de julho de 2020. O OFICIAL Ronaldo Moreira de Oliveira RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$148,93. ryok/sss. Selo de **fiscalização eletrônico nº EDCL 87318 DGV.**

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

**AV2M55076 (CANCELAMENTO)**

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, nº 8.7877.0862710-6, de

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJ3K9-UP3QR-NKPKL-2MXRT>

55.076

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

**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> 55076	<b>FICHA:</b> 1 v	<b>DATA:</b> 21/07/2020
----------------------------	----------------------	----------------------------

19 de junho de 2020, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av. 01 desta**. Protocolo nº 53705, fls. 27, do livro 1-C, de 14/07/2020. Itaguaí, 21 de julho de 2020. O OFICIAL ~~RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA~~. CUSTAS: R\$148,93. ryok/sss. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDCL 87322 YJS.**

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

**AV3M55076 (HABITE-SE)**

A requerimento é feita a presente averbação para constar que o empreendimento denominado "PORTAL CAMINHOS DO SOL", **encontra-se em perfeitas condições de moradia e habitabilidade**, tendo em vista a expedição do Habite-se nº 63/2019, de 04/10/2019, processo nº 6.711/2019, da municipalidade. Dou fé. Protocolo nº 53706, fls. 27, do livro 1-C, de 14/07/2020. Itaguaí, 21 de julho de 2020. O OFICIAL ~~RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA~~. CUSTAS: 148,93. ryok/sss. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDCL 87326 BVK.**

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

**AV4M55076 (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 53707, fls. 27, do livro 1-C, de 14/07/2020. Itaguaí, 21 de julho de 2020. O OFICIAL ~~RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA~~. CUSTAS: R\$148,93. ryok/sss. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDCL 87330 FCX.**

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

**R5M55076 (COMPRA E VENDA)**

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS nº 8.7877.0862710-6, de 19 de junho de 2020, à **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Simone Rodrigues Noronha e Shirlei Neves Guerra, conforme substabelecimento lavrado no livro 2.165-P, fls. 059, em 17/06/2019, oriundo do mandato lavrado no livro 2.164-P, fls. 036/037 em 07/06/2019, ambos pelo 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, MG, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **LUIZ FELIPE DIAS PIRES**, brasileiro, solteiro, maior, servidor público municipal, portador da CI nº 31.768.037-9, do DETRAN/RJ, de 27/06/2017, CPF nº 147.872.394-73, residente e domiciliado na Rua Jose Lopes Noboa, s/nº, Qd 9, Lt 20, Parque Primavera, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil

Continua na Ficha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJ3K9-UP3QR-NKPKL-2MXRT>

55.076  
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: 089615.2.0055076-48

**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> 55076	<b>FICHA:</b> 2	<b>DATA:</b> 21/07/2020
----------------------------	--------------------	----------------------------

reais), pago da seguinte forma: R\$75.704,06 com recursos próprios, R\$13.710,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$50.585,94 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$140.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01011150. **Inscrição Municipal 100002470**. Valor da garantia fiduciária: R\$140.000,00. Foi apresentada dentre outras a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União. Consulta de Informação junto à Corregedoria Geral de Justiça nº 01566.20.07.17.54.754, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 53702, fls. 27, do livro 1-C, de 14/07/2020. Itaguaí, 21 de julho de 2020. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.242,27. ryok/sss. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EDCL 87338 TVO.**

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

**R6M55076 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Pelo contrato acima citado, o proprietário **LUIZ FELIPE DIAS PIRES**, já qualificado, **ALIENOU 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 Pollyanna Talida Coelho Dias, conforme substabelecimento lavrado pelo 15º Ofício de Notas da Comarca da Capital deste Estado, no livro 3.998, fls. 003, ato 002, em 03/09/2019, oriundo do substabelecimento lavrado no livro 3.379-P, fls. 177/178, em 06/06/2019, oriundo do mandato lavrado no livro 3.375-P, fls. 129/130, em 03/05/2019, ambos pelo 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, em garantia do empréstimo no valor de R\$50.585,94, 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: 5,5000; efetiva: 5,6407, a ser amortizado pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$302,90, vencida em 14/07/2020. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 53702, fls. 27, do livro 1-C, de 14/07/2020. Itaguaí, 21 de julho de 2020. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.142,33. ryok/sss. **Selo de fiscalização eletrônico nº EDCL 87339 DMT.**

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

**AV7M55076 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)**

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações do devedor fiduciário **LUIZ FELIPE DIAS PIRES**, conforme certidões do RTD prenotações nºs 40.472 e 40.473, registradas sob os nºs 36.168 e 36.169, em

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJ3K9-UP3QR-NKPKL-2MXRT>

55.076

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

saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado



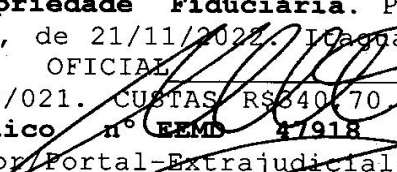


Valide aqui  
este documento

CNM: 089615.2.0055076-48

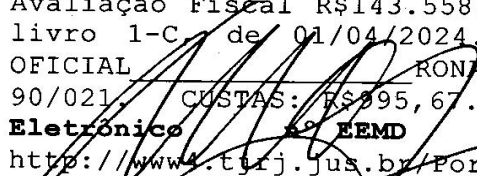
**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**COMARCA DE ITAGUAÍ - ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**SEGUNDO OFÍCIO - REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO**  
**Titular - Ronaldo Moreira de Oliveira**  
**LIVRO 02 - REGISTRO GERAL**

<b>MATRÍCULA:</b> 55076	<b>FICHA:</b> 2v	<b>DATA:</b> 31/07/2024
----------------------------	---------------------	----------------------------

10/01/2023, desta Serventia, sendo as notificações negativas pois o n° informado não foi localizado, local incerto (não encontrado, falta indicação certa e específica do lugar); bem como segundo informação do porteiro Sr. Samuel, não tem ninguém no endereço indicado, motivo pelo qual deixou de ser notificado, local ignorado, paradeiro desconhecido no endereço informado. Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 01 a 03/03/2023, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Protocolo n° 57334, fls. 76, do livro 1-C, de 21/11/2022. Itaguaí, 31 de janeiro de 2024. Dou fé. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS R\$340,70. ryok/agbs. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEMD 47918 KXN** Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

**AV8M55076 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIARIA)**

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 15/12/2023; **2)** Notificação Extrajudicial do RTD prenotações n°s 40.472 e 40.473, registradas sob os n°s 36.168 e 36.169, em 10/01/2023, desta Serventia, sendo as notificações negativas pois o n° informado não foi localizado, local incerto (não encontrado, falta indicação certa e específica do lugar); bem como segundo informação do porteiro Sr. Samuel, não tem ninguém no endereço indicado, motivo pelo qual deixou de ser notificado, local ignorado, paradeiro desconhecido no endereço informado, a ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 01 a 03/03/2023, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; **3)** Guia de ITBI n° 1013671, devidamente quitada; **4)** Certidão Positiva Imobiliária, n° 1883824, emitida em 18/03/2024, constando débitos de 2020 a 2024, 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\$143.558,92. Protocolo n° 59700, fls. 107, do livro 1-C, de 01/04/2024. Itaguaí, 12 de abril de 2024. O OFICIAL  RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$95,67. agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEMD 48147 GFQ** Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

Continua na Ficha: 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QJ3K9-UP3QR-NKPKL-2MXRT>

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

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0055076-48

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: 55076	FICHA: 3	DATA: 12/04/2024
---------------------	-------------	---------------------

**AV9M55076 (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 06 desta. Base de Cálculo R\$50.585,94. Protocolo nº 59700, fls. 107, do livro 1-C, de 01/04/2024. Itaguaí, 12 de abril de 2024. O OFICIAL Ronaldo Moreira de Oliveira RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$528,41. agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico** nº **EEMD 48149** ABO. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

*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 59700 - Data do Ato: 12/04/24

**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  
EEMD 48149 UAW



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/QJ3K9-UP3QR-NKPKL-2MXRT>

ONR

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

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado