



Valide aqui a certidão.

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: 54161 | FICHA: 1 | DATA: 10/10/2018 |
|---------------------|-------------|---------------------|

IMÓVEL: Apartamento nº 302 - 3º Pavimento, Torre 24, 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 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 34.984,00m². 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, 10 de outubro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. gcs/fms.

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

AV1M54161 (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 51519, fls. 196, do livro 1-B, de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$167,85. gcs/fms. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECLQ 93285 XHY.**

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

AV2M54161 (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 a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9DDY-84R5P-SR9SU-G8F6B>

54.161

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ONR



Valide aqui a certidão.

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: 54161 | FICHA: IV | DATA: 19/10/2018 |
|---------------------|--------------|---------------------|

Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.7877.0399031-1, de 15 de agosto de 2018, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta**. Protocolo nº 51520, fls. 196, do livro 1-B de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$167,85. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECLQ 93306 XEI.**

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

R3M54161 (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 8.7877.0399031-8, de 15 de agosto de 2018, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Shirlei Neves Guerra e Monique Moreira Pio Soares Barbosa, 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 **LUCAS DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, metalurgico e siderurgico, portador da CI nº 27.639.551-4, do DETRAN/RJ, de 24/11/2014, CPF nº 163.339.067-51, residente e domiciliado na Estrada Ary Parreiras, nº 1300, casa, Centro, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$16.932,40 com recursos próprios, R\$1.122,00 com recursos da conta vinculada do FGTS, R\$8.865,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$106.080,60 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01009901. 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 0156618101106168 consulta feita em 11/10/2018, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 51512, fls. 196, do livro 1-B, de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.151,23. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECLQ 93250 IEV.**

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

R4M54161 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo Contrato acima mencionado, o proprietário **LUCAS DE**

Continua na Ficha: 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9DDY-84R5P-SR9SU-G8F6B>

191.45
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

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

| | | |
|---------------------|-------------|---------------------|
| MATRÍCULA: 54161 | FICHA: 2 | DATA: 19/10/2018 |
|---------------------|-------------|---------------------|

OLIVEIRA, 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 Alessandra da Silva Pasqualine, conforme substabelecimento lavrado pelo 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 03, fls. 43/48, em 03/11/2016, oriundo do substabelecimento lavrado no livro 3.215-P, fls. 38, em 02/06/2016, oriundo do mandato lavrado no livro 3.152-P, fls. 182, em 16/07/2015, ambos pelo 2º Ofício de Notas de Brasília, DF, em garantia do empréstimo no valor de R\$106.080,60, 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 (%), efetiva: 4,5939, nominal 4,5000, a ser amortizada pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$557,79, vencida em 14/09/2018. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 51512, fls. 196, do livro 1-B, de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.058,44. gcs/fms. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECLQ 93251 CHY**.

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

AV5M54161 (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. fms/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15449 OCI**.

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

AV6M54161 (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 15837 DUA**.

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

Continua no verso...

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9DDY-84R5P-SR9SU-G8F6B>

54.161

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ONR



Valide aqui a certidão.

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: 54161 | FICHA: 2v | DATA: 13/01/2023 |
|---------------------|--------------|---------------------|

AV7M54161 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA NEGATIVA COM PUBLICAÇÃO DE EDITAL)

Averbo o resultado **NEGATIVO** da intimação do devedor fiduciário **LUCAS DE OLIVEIRA**, já qualificado, conforme certidões do RTD registradas sob os n.ºs 35765 e 35766, de 17/05/2022, desta, sendo as notificações negativas devido a Rua estar em local inacessível ou não sabido, difícil acesso (endereço situado em uma área cujo ingresso possa por em risco a pessoa incumbida da diligência), estando o notificador impossibilitado em dar prosseguimento a notificação; bem como por não ter sido localizado no endereço indicado, foi deixada uma carta, avisando que o representante do Cartório esteve no endereço para entregar a notificação, com pedido de que comparecesse nesta Serventia para recebe-la, o que não aconteceu; foram feitas mais 01 (uma) tentativa e o notificado não foi localizado novamente. Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 19/07/2022, 20/07/2022; e 21/07/2022, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Protocolo n.º 56087, fls. 60, do livro 1-C, de 22/03/2022. Itaguaí, 13 de janeiro de 2023. Dou fé, O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL:241,70; FETJ (2%): 48,32; FUNARPEN (4%):9,66; FUNDPERJ (5%):12,07; FUNDPERJ (5%): 12,07 FUNDGRAT (2%): 4,57; ISS: 12,31; TOTAL: R\$340,10.eml/rvok/css. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EEGV 97477 OEJ.

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

AV8M54161 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 05/12/2022; **2)** Notificações do RTD registradas sob os n.ºs 35765 e 35766, de 17/05/2022, desta, sendo as notificações negativas devido a Rua estar em local inacessível ou não sabido, difícil acesso (endereço situado em uma área cujo ingresso possa por em risco a pessoa incumbida da diligência), estando o notificador impossibilitado em dar prosseguimento a notificação; bem como por não ter sido localizado no endereço indicado, foi deixada uma carta, avisando que o representante do Cartório esteve no endereço para entregar a notificação, com pedido de que comparecesse nesta Serventia para recebe-la, o que não aconteceu; foram feitas mais 01 (uma) tentativa e o notificado não foi localizado novamente, e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 19/07/2022, 20/07/2022; e 21/07/2022, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; **3)** Guia de ITBI n.º 01012892, devidamente quitada; **4)** Certidão Positiva Imobiliária, n.º 1000039357, código de

Continua na Ficha: 3

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9DDY-84R5P-SR9SU-G8F6B>

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

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: 54161 | FICHA: 3 | DATA: 01/02/2023 |
|---------------------|-------------|---------------------|

verificação LZZN-LFF7, emitida em 18/01/2023, constando débito de 2020 a 2022, 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\$134.390,20. Protocolo nº 57685, fls. 80v, do livro 1-C, de 18/01/2023, Itaguaí, 01 de fevereiro de 2023. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. Custas R\$934,60. css/ryek. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEGV 97857 VBH.

Rol. 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 57685 - Data do Ato: 01/02/23

Certidão da Situação Jurídica Atualizada 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. "Provimentos CGJ nº 89/2016 e 83/2022, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro".

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

EEGV 97858 UWM



Consulte a validade do selo em:
<https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

| | |
|------------------|--------|
| Emol.: | 93,59 |
| Ressag: | 1,87 |
| FETJ: | 18,71 |
| Fundperj: | 4,67 |
| Funperj: | 4,67 |
| Funarpen: | 3,74 |
| ISS: | 4,77 |
| Selo Eletrônico: | 2,48 |
| Total: | 134,50 |

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9DDY-84R5P-SR9SU-G8F6B>



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado