



Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

José Luis Ferreira Dos Santos

Responsável Pelo Expediente

Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ

E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br

Telefone: (21)3582-3400

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10044 / CNM: 89136.2.0010044-20 / Recibo: 57095 / Data da Certidão: 10/04/2026.

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº10.044**, à qual se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º, da Lei 6.015/1973, dela constando a situação jurídica, todos os títulos translativos de domínio, os eventuais ônus ou gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o último dia útil anterior à presente data, 10 de abril de 2026. Assinatura digital do escrevente Marcelo Martins de Souza, Matrícula 94/25507

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma www.registrodeimoveis.org.br, diretamente pelo interessado, sem intermediários nem custos adicionais.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,32 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,20.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCG 75724 SQE

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEZK-MFBHC-3MRHX-UFMWC>



Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

José Luis Ferreira Dos Santos

Responsável Pelo Expediente

Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ

E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br

Telefone: (21)3582-3400

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10044 / CNM: 89136.2.0010044-20 / Recibo: 57095 / Data da Certidão: 10/04/2026.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

10.044

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Praça Getúlio Vargas, 137

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

Apartamento n.º1.307 do Bloco 03 do Prédio n.º192 (antigo n.º172), com área de 53,7751m², sendo 45,57m² de área privativa, fração ideal de 0,002237, e inscrição imobiliária n.º939095, com frente para a Rua Carolina Ferreira, do Lote "C", da citada Rua Carolina Ferreira, com 15.639,19m² de área total, medindo 110,00m de frente para a citada rua, 182,30m pelo lado esquerdo, confrontando com imóvel do loteamento Vila Santo Antônio, 200,00m pelo lado direito, confrontando com o imóvel de Alcino Pires de Oliveira, e outro, e 77,00m de fundos, confrontando com a Fazenda Nova Aurora, situado no **Bairro Areia Branca (Lei Municipal n.º 725/98), neste município e Estado; sendo a Área Total retificada sob o AV-1, datado de 07.04.2011; com Memorial de Incorporação sob o R-2, datado de 07.04.2011, conforme Certidão de Aprovação de Projeto n.º364/COCIED/2010, emitida pela PMBR em 10.12.2010, retificado quanto ao quadro de vagas de garagem sob o AV-3, datado de 27.07.2011 e sob o AV-4, datado de 16.08.2011, e nova Retificação do Memorial de Incorporação, conforme ART n.º. IN01173723 e seu respectivo comprovante de pagamento, quadros dos cálculos da ABNT-NBR 12.721, projeto de modificação de projeto aprovado para construção de grupamento de edificações residenciais multifamiliares, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, em abril de 2013 e assinado por Marcelo de Almeida Lima, Subsecretário de Habitação e Urbanismo, mat. 60/46709 SEHURB, sob o Av-456, datado de 29.07.2014; Alteração do número do Prédio n.º.172 para n.º.192, conforme Certidão de Informação n.º359/SEHURB/2013, emitida pela SEHURB/PMBR em 08.11.2013, assinada pelo Subsecretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Marcelo de Almeida Lima, matrícula 60/46709, sob o Av-455, datado de 24.03.2014; Averbação do Habite-se, conforme Certidão de Habite-se n.º. 280/SEHURB/2014, expedida pela PMBR em 31.03.2014, assinada pelo Coordenador Geral de Projetos – SAE da PMBR e Subsecretário de Habitação e Urbanismo da PMBR, Marcelo de Almeida Lima, mat. 60/46709, sob AV-601, datado de 29.08.2014 e Instituição de Condomínio registrado sob o R-674, datado de 05.09.2014, todos os atos acima junto à matrícula 5.094, desta serventia. Garantido o direito ao uso de uma vaga de garagem, nos termos do AV-4, datado de 16.08.2011, da citada matrícula do Empreendimento denominado "DOCE LAR CONQUISTA"; de propriedade de BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.400.054/0001-06, com sede na Avenida das Américas, n.º3.434, bloco 02, salas 601 a 608, 703 a 706, parte, Rio de Janeiro, neste Estado; havido por títulos registrados nas matrículas n.º4.978 e n.º4.980 desta serventia, cujo remembramento originou a matrícula n.º5.094, já citada, conforme Certidão de Remembramento n.º 067/COCIED/2011, da PMBR, emitida em 03.03.2011 e Certidão n.º 091/COCIED/2011, da PMBR, emitida em 31.03.2011, através do processo n.º 12/00083/11, assinada pelo Subsecretário Sandro C. Meirelles e pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Roberto Lenze Gomes. A hipoteca registrada sob o R-5, datado de 01.12.2011, da supramencionada matrícula n.º5.094, foi devidamente cancelada sob o AV-912 datado de 10.08.2015, Belford Roxo, 10 de Agosto de 2015. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, digitei. Eu, Juliana Fernandes Ramos (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, conferi.**

AV-1 - 10.044 - (Prot.: 38.237 em 17.07.2015) - AVERBAÇÃO - Proceda-se a presente averbação para fazer constar a Convenção de Condomínio do Empreendimento denominado "**DOCE LAR CONQUISTA**" devidamente registrada no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob n.º 51, datado em 28.08.2014, neste cartório. Belford Roxo, 10 de Agosto de 2015. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, digitei. Eu, Juliana Fernandes Ramos (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: EBCG49599-WSY**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$80,60; Pren. R\$17,44; Subtotal R\$98,04; FETJ R\$19,60; Fundper R\$4,90; Funper R\$4,90; Fundarpen R\$3,92; Lei 6.370/12 2% R\$1,95; Multa R\$12,24; Total R\$145,55

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BPEZK-MFBHC-3MRHX-UFMWC>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

José Luis Ferreira Dos Santos

Responsável Pelo Expediente

Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ

E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br

Telefone: (21)3582-3400

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10044 / CNM: 89136.2.0010044-20 / Recibo: 57095 / Data da Certidão: 10/04/2026.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

10.044

01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Praça Getúlio Vargas, 137

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

R-2 - 10.044 - (Prot.: 38.234 em 17.07.2015) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s) - Contrato n.º 855553042466, datado de 29.05.2014, a proprietária BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **LUCIANO DE ALMEIDA COSTA**, brasileiro, motorista, portador da carteira de identidade n.º00201685335, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º047.857.027-96 e **SIMONE DE SOUZA FREITAS COSTA**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade n.º098816580, expedida pela SECC/RJ, inscrita no CPF sob o n.º029.314.987-93, casados entre si pelo regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Lucia, n.º137, Centro, neste Município e Estado, pelo valor de R\$115.147,50; sendo composto mediante: Recursos da conta Vinculada de FGTS: R\$18.653,81; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$23.691,00 e Financiamento concedido pela credora: R\$72.802,69. A alíquota do ITBI n.º72.08.014.006.544,6 foi reduzida a 0% (zero por cento) pela PMBR/SEMFA/SR, na forma do art. 3º da Lei Complementar n.º103/2009, através da Declaração expedida pela PMBR/SEMFA/SR, assinada pelo Responsável pela Superintendência de Receita, conforme Portaria n.º3039/GP/2013, Mauro José Ribeiro de Souza, matrícula n.º10/007.177, datada de 27.06.2014, aqui arquivada. Belford Roxo, 10 de Agosto de 2015. Eu, *Leonardo Vasconcellos Ferreira* (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, digitei. Eu, *Juliana Fernandes Ramos* (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: EBCG49595-EVW**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato: R\$615,06; Prenot: R\$17,44; Guias: R\$19,12; Arg: R\$8,53; Busca: R\$0,72; Subtotal: R\$723,87; FETJ: R\$0,00; Fundper: R\$0,00; Funperj: R\$0,00; Funarpen: R\$0,00; Lei 6370/12: R\$12,70; Des: R\$90,90; Total: R\$827,47. BNB n.º 0232615081009198

R-3 - 10.044 - (Prot.: 38.234 em 17.07.2015) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, os devedores fiduciários, LUCIANO DE ALMEIDA COSTA E SIMONE DE SOUZA FREITAS COSTA, acima qualificados, alienaram o imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$72.802,69, resgatável no prazo de 360 meses, pelo Sistema de Amortização Constante Novo - SAC, à taxa anual de juros nominal de 4,5000%, e efetiva de 4,5941%, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no valor de R\$486,24, de acordo com o item 3. Época de Reajuste dos Encargos conforme item 3. Encargos financeiros no período de construção/carência de acordo com o disposto na item 3, alínea II. Belford Roxo, 10 de Agosto de 2015. Eu, *Leonardo Vasconcellos Ferreira* (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, digitei. Eu, *Juliana Fernandes Ramos* (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: EBCG49596-KRR**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato: R\$306,96; Prenot: R\$0,00; Guias: R\$0,00; Arg: R\$0,00; Busca: R\$0,72; Subtotal: R\$307,68; FETJ: R\$0,00; Fundper: R\$0,00; Funperj: R\$0,00; Funarpen: R\$0,00; Lei 6370/12: R\$7,73; Des: R\$0,00; Total: R\$305,41

AV-4 - 10.044 - (Prot.: 75.896) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 05.06.2025, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificada sob o R-2 da presente matrícula, representada por seu procurador, Leni Franco Dias, inscrita no CPF/MF sob o n.º568.735.819-68, conforme Ofício n.º597479/2025 - Caixa Econômica Federal



Valide aqui
este documento

3º Ofício de Justiça de Belford Roxo-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

José Luis Ferreira Dos Santos

Responsável Pelo Expediente

Av. Benjamin Pinto Dias 1130, Centro, Belford Roxo / RJ

E-mail: 3oficiodejustica@uol.com.br

Telefone: (21)3582-3400

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 10044 / CNM: 89136.2.0010044-20 / Recibo: 57095 / Data da Certidão: 10/04/2026.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

10.044

02F

CNM: 089136.2.0010044-20

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130

R. E. José Luis Ferreira dos Santos

-1, tendo sido procedida a intimação pessoal dos devedores fiduciários, LUCIANO DE ALMEIDA COSTA e SIMONE DE SOUZA FREITAS COSTA, qualificados no R-2, que restou **Positiva**, quanto aos devedores fiduciários, na forma da Cláusula 30ª do retromencionado contrato, tendo o notificado, na qualidade de procurador recíproco, recebido e exarado o seu ciente em 24.08.2025, conforme Certidão expedida em 29.08.2025, pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para constituir em mora os devedores fiduciários, LUCIANO DE ALMEIDA COSTA e SIMONE DE SOUZA FREITAS COSTA, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 16 de Outubro de 2025. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira, Escrevente, Matrícula 94/17355, digitei. Eu, Ioná de Oliveira Nunes, Escrevente, Matrícula 94/25509, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92687-QAW**
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$32,29; Comunicação R\$26,00; Subtotal R\$793,12; Fct. 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$158,61; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$39,65; Fundperj 5% - Lei nº 4.864/2005: R\$39,65; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$47,57; Reesag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$15,66; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$41,70; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; Total: R\$1.141,92.

AV-5 - 10.044 - (Prot.: 77.415) - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal e Ofício nº597479/2025 - Caixa Econômica Federal - 1, ambos datados de 12.11.2025, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, tendo sido procedida de notificação dos devedores fiduciários LUCIANO DE ALMEIDA COSTA e SIMONE DE SOUZA FREITAS COSTA, qualificados no R-2, conforme notificação extrajudicial, ora arquivada, e não purgada a mora, em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se a presente averbação para **consolidar a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R-3. O ITBI nº72.08.025.011.750.6 foi pago em 06.11.2025 no valor de R\$3.937,37, através do DAM nº65526369, sendo o documento aludido aqui arquivado. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R\$130.915,50. Belford Roxo, 19 de março de 2026. Eu, Ruana Acioli de Freitas, Escrevente, Matrícula 94/24828, digitei. Eu, Karine Gomes da Silva, Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFCG75085-IBP**
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$32,29; Comunicação R\$104,12; Subtotal R\$871,24; Fct. 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$174,21; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$43,55; Fundperj 5% - Lei nº 4.864/2005: R\$43,55; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$52,26; Reesag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$17,41; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$45,78; Dist. R\$44,20; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; BIR: R\$0,00; Total: R\$1.297,39.

AV-6 - 10.044 - (Prot.: 77.415) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 1.488 do do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, instruído com requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, datado de 12.11.2025, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, procede-se a presente averbação para fazer constar o **cancelamento da alienação fiduciária** que recaía sobre o imóvel, registrada no R-3 da presente matrícula, referente ao contrato nº855553042466, datado de 29.05.2014, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 19 de março de 2026. Eu, Ruana Acioli de Freitas, Escrevente, Matrícula 94/24828, digitei. Eu, Karine Gomes da Silva, Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFCG75086-XVB**
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$0,00; Comunicação R\$0,00; Subtotal R\$734,83; Fct. 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$146,96; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$36,74; Fundperj 5% - Lei nº 4.864/2005: R\$36,74; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$44,08; Reesag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$14,69; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$38,65; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,87; BIR: R\$0,00; Total: R\$1.055,56.