



**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: 54596	FICHA: 1	DATA: 14/05/2019
---------------------	-------------	---------------------

**IMÓVEL:** Apartamento nº 404 - 4º 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 47,19m<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 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 34.984,00m<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 maio de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.

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

**AV1M54596 (RESSALVA/HIPOTECA)**

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 52356, fls. 08, do livro 17C, de 27/05/2019. Itaguaí, 27 de maio de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$174,28. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 18327 ZKA.**

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

**AV2M54596 (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...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 0d6dac69-3af7-4cb9-b897-36e6f4698364

Saec  
 Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Completo

54.596  
[www.registadores.onr.org.br](http://www.registadores.onr.org.br)

emitida pelo SREI

Esse documento foi assinado digitalmente por LUCAS DUARTE PEREIRA - 19/01/2023 11:16

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: 54596	FICHA: IV	DATA: 27/05/2019
---------------------	--------------	---------------------

Vida nº 8.7877.0542160-4, de 18 de abril de 2019, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta.** Protocolo nº 52357, fls. 08, do livro 1-C, de 27/05/2019. Itaguaí, 27 de maio de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.** CUSTAS: R\$174,28. gcs/fms. Selo de **fiscalização eletrônico nº ECRR 18328 GSL.**

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

**R3M54596 (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, Recursos do FGTS nº 8.7877.0542160-4, de 18 de abril de 2019, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Monique Moreira Pio Soares Barbosa e Igor Andrade da Silva, conforme substabelecimento lavrado no livro 2.145-P, fls. 257, em 27/12/2018, oriundo do mandato lavrado no livro 2.121-P, 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 **ANTONIO GUARANI MELO FREIRE**, brasileiro, porteiro, portador da CNH nº 1570603394, nº 00466154223, do DETRAN/RJ, de 26/10/2017, CPF nº 757.776.227-04, e sua mulher **MARIA HERMENEGILDA FREIRE**, brasileira, cabeleireira, portadora da CI nº 06.292.875-9, do IFP/RJ, de 03/06/1981, CPF nº 103.441.127-64, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 06/06/1979, residentes e domiciliados na Rua Antonio Leonardo Pimenta, s/nº, Quadra 66, Lote 17, Centro, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$47.500,00 com recursos próprios e R\$85.500,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010484. 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 01566.19.05.27.26.452, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 52338, fls. 07v, do livro 1-C, de 15/05/2019. Itaguaí, 28 de maio de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.** CUSTAS: R\$1.196,32. fms/gcs. Selo de **Fiscalização Eletrônico nº ECRR 18329 OFL.**

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

**R4M54596 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Pelo contrato acima citado, os proprietários **ANTONIO GUARANI MELO**

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

MATRÍCULA: 54596	FICHA: 2	DATA: 28/05/2019
---------------------	-------------	---------------------

**FREIRE** e sua mulher **MARIA HERMENEGILDA FREIRE**, já qualificados, **ALIENARAM 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 Cristina Ferreira da Silva Lima, conforme substabelecimento lavrado pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 3.923, fls. 01, ato 01, em 21/12/2018, oriundo do mandato lavrado pelo 2º Ofício de Notas de Brasília, DF, no livro 3.330-P, fls. 171, em 03/08/2018. em garantia do empréstimo no valor de R\$85.500,00, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, devendo o empréstimo ser pago em 207 prestações mensais e sucessivas, à taxa anual de juros (%), nominal: 7,6600; efetiva: 7,9347, a ser amortizado pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$892,02, vencida em 20/05/2019. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 52338, fls. 07v, do livro 1-C de 15/05/2019. Itaguaí, 28 de maio de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.099,32. fms/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 18330 TXB.**

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

**AV5M54596 (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 15628 MYG.**

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

**AV6M54596 (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 16014 AZG.**

*Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2.º 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: 54596	FICHA: 2v	DATA: 01/12/2022
---------------------	--------------	---------------------

**AV7M54596 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA NEGATIVA COM PUBLICAÇÃO DE EDITAL)**

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações dos devedores fiduciários **ANTONIO GUARANI MELO FREIRE**, e sua mulher **MARIA HERMENEGILDA FREIRE**, já qualificados, conforme certidões do RTD registradas sob os n.ºs 35.855 e 35.856, de 09/06/2022, desta, sendo as notificações negativas pois o notificador foi impedido de prosseguir com a mesma, devido a Rua estar em local inacessível, difícil acesso (endereço situado em uma área cujo ingresso possa por em risco a pessoa incumbida da diligência); os notificados não foram localizados pois o local trata-se de um condomínio e faltou o número da casa, endereço insuficiente, faltando indicação certa e específica do lugar, estando os notificados em local incerto. 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 56072, fls. 59v, do livro 1-C, de 22/03/2022, Itaguaí, 01 de dezembro de 2022. Dou fé, O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL: R\$241,70; FETJ (20%): R\$48,32; FUNARPEN (4%): R\$9,66; FUNDPERJ (5%): R\$12,07; FUNDPERJ (5%): R\$12,07; FUNDGRAT (2%): R\$4,57; ISS: R\$12,31; TOTAL: R\$340,70. ryok/rsos. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EDWF 01201 WUC.

*Del. Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2º Ofício  
Matr.: 98/023  
ITAGUAÍ - RJ

**AV8M54596 (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 35.855 e 35.856, de 09/06/2022, desta, sendo as notificações negativas pois o notificador foi impedido de prosseguir com a mesma, devido a Rua estar em local inacessível, difícil acesso (endereço situado em uma área cujo ingresso possa por em risco a pessoa incumbida da diligência); os notificados não foram localizados pois o local trata-se de um condomínio e faltou o número da casa, endereço insuficiente, faltando indicação certa e específica do lugar, estando os notificados em local incerto, 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 01012897, devidamente quitada; 4) Certidão Positiva Imobiliária, n.º 1000038845, código de verificação YB3Z-PVQB, emitida em 12/12/2022, constando débito de 2021 e 2022, tudo em atendimento ao artigo 26, parágrafos 1º, 3º, 4º e 7º, da Lei

Continua na Ficha: 3

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

<b>MATRÍCULA:</b> 54596	<b>FICHA:</b> 3	<b>DATA:</b> 11/01/2023
----------------------------	--------------------	----------------------------

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 57492, fls. 78, do livro 1-C, de 14/12/2022. Itaguaí, 11 de janeiro de 2023. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL: R\$753,14; FETJ (20%): R\$150,61; FUNARPEN (4%): R\$30,11; FUNDPERJ (5%): R\$37,64; FUMPERJ (5%): R\$37,64; FUNDGRAT (2%): R\$15,04; ISS: R\$38,40; **TOTAL: R\$1.062,58.** css/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEGV 97448 CYF.**

*Del. 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 57492 - Data do Ato: 11/01/23

**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 97449 JLH**



Consulte a validade do selo em:

[https://www4.tjrj.jus.br/Portal-](https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

[Extrajudicial/consultaselo/](https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Emol.:	91,14
Ressag:	1,82
FETJ:	18,22
Fundperj:	4,55
Funperj:	4,55
Funarpen:	3,64
ISS:	4,64
<b>Total:</b>	<b>128,56</b>