



Valide aqui
este documento

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: 089615.2.0054525-52

MATRÍCULA: 54525	FICHA: 1	DATA: 08/04/2019
---------------------	-------------	---------------------

IMÓVEL: Apartamento nº 201 - 2º Pavimento, Torre 03, 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 0,002219946, 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 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, 08 de abril de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.

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

AV1M54525 (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 52166, fls. 05v, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 11 de abril de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$174,28. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 17901 BGM.**

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

AV2M54525 (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...





Valide aqui este documento

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: 54525	FICHA: 1v	DATA: 11/04/2019
---------------------	--------------	---------------------

Vida nº 8.7877.0549841-0, de 19 de março de 2019, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta**. Protocolo nº 52167, fls. 05v, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 11 de abril de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$174,28 gcs/ems **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 17918 EUY.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 99/021
ITAGUAÍ - RJ

R3M54525 (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 8.7877.0549841-0, de 19 de março de 2019, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Abigail Silva de Queiroz Saad Ferreira Santos e Shirlei Neves Guerra, 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 **ANDREIA OLIVEIRA TEIXEIRA**, brasileira, solteira, maior, vendedora de comercio atacadista e varejista, portadora da CI nº 289170490, do DETRAN/RJ, de 29/11/2016, CPF nº 160.768.767-43, residente e domiciliada na Rua Orlando Silva, nº 05, casa, Bairro do Engenho, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$37.107,06 com recursos próprios; R\$10.457,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$85.435,94 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010410. 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 01566.19.04.24.33.531, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 52155, fls. 05, do livro 1-C de 08/04/2019. Itaguaí, 29 de abril de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.195,52 gcs/ems **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECRR 18016 YFN.**

Ronaldo Moreira de Oliveira
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 99/021
ITAGUAÍ - RJ

R4M54525 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo contrato acima citado, a proprietária **ANDREIA OLIVEIRA TEIXEIRA**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição

Continua na Ficha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BE8PQ-MNSC4-F5PAR-AZVS7>

54.525



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

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: 089615.2.0054525-52

MATRÍCULA: 54525	FICHA: 2	DATA: 29/04/2019
---------------------	-------------	---------------------

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 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\$85.435,94, 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\$501,84, vencida em 17/04/2019. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 52155, fls. 05, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 29 de abril de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.099,32 gcs/fls. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 18017 SER.**

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

AV5M54525 (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 fls/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15596 LRS.**

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

AV6M54525 (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 fls/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15984 SFV.**

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

AV7M54525 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BE8PQ-MNSC4F5PAR-AZVS7>

54.525

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054525-52

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: 54525	FICHA: 2v	DATA: 20/08/2024
---------------------	--------------	---------------------

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações da devedora fiduciária **ANDREIA OLIVEIRA TEIXEIRA**, conforme certidões do RTD prenotações n.ºs 41.084 e 41.085, registradas sob os n.ºs 36.735 e 36.736, em 07/02/2024, desta Serventia (não localizada). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 02 a 04/04/2024, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$85.435,94. Protocolo n.º 59380, fls. 102v, do livro 1-C, de 12/01/2024. Itaguaí, 20 de agosto de 2024. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$696,87. ryok/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EEQS 40892 QES. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV8M54525 (FINALIZAÇÃO DE INTIMAÇÃO)

Em cumprimento ao Ofício n.º 447298/2024, de 04/08/2025, emitido pela Caixa Econômica Federal, averbo a suspensão dos efeitos da intimação averbada sob o n.º 07 da presente matrícula em virtude do pagamento do débito. Protocolo n.º 62784, fls. 146, do livro 1-C, de 15/08/2025. Itaguaí, 28 de agosto de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$337,46. agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EEWN 71124 MDJ. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV9M54525 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações da devedora fiduciária **ANDREIA OLIVEIRA TEIXEIRA**, conforme certidões do RTD prenotações n.ºs 41.750, 41.751 e 41.752, registradas sob os n.ºs 37.375, 37.376 e 37.377, em 02/09/2025, desta Serventia (não localizada). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 14, 15 e 16/10/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$16.858,74. Protocolo n.º 62783; fls. 146, do livro 1-C, de 15/08/2025. Itaguaí, 18 de novembro de 2025. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$337,46. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EEKB 42936 EUV. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º 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/BE8PQ-MNSC4F5PAR-AZVS7>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar.





Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054525-52

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: 54525	FICHA: 3	DATA: 15/04/2026
----------------------------	--------------------	----------------------------

AV10M54525 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 30/03/2026; **2)** Notificação Extrajudicial conforme certidões do RTD prenotações n°s 41.750, 41.751 e 41.752, registradas sob os n°s 37.375, 37.376 e 37.377, em 02/09/2025, desta Serventia (não localizada), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 14, 15 e 16/10/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; **3)** Guia de ITBI n° 1015380, 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\$140.750,70 CEP n° 23.822-150. Protocolo n° 64325, fls. 165, do livro 1-C de 01/04/2026. Itaguaí, 15 de abril de 2026. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.348,87 agbs/rsos. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEYS 94559 RQN.** Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV11M54525 (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\$85.435,94. Protocolo n° 64325, fls. 165, do livro 1-C, de 01/04/2026. Itaguaí, 15 de abril de 2026. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$89,15. log/agbs/rsos. **Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEYS 94560 JFE.** Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Bel. 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 64325 - Data do Ato: 15/04/26

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 n° 89/2016, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro". Custas: Emol: 124,08, Ressag: 2,48, FETJ: 24,81, Fundperj: 10,54, Funperj: 10,54, Funarpen: 7,44, ISS: 6,32, Total: 193,20

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo Eletrônico de Fiscalização
 EEYS 94561 MJD



Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.js.br/sitepublico>

Emol: 124,08
 Ressag: 2,48
 FETJ: 24,81
 Fundperj: 10,54
 Funperj: 10,54
 Funarpen: 7,44
 ISS: 6,32
 Total: 193,20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BE8PQ-MNSC4-F5PAR-AZVS7>

54.525

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

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

