

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: 089615.2.0054911-58

MATRÍCULA: 54911	FICHA: 1	DATA: 08/01/2020
---------------------	-------------	---------------------

**IMÓVEL:** Apartamento n° 404 - 4.º Pavimento, Torre 18, 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 banheiro, 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**", 1.º 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 n° 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, n° 37, 4.º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 41.782 do Livro n° 02 - Ficha Itaguaí, 08 de Janeiro de 2020. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. rps/eml

*Ronaldo Moreira de Oliveira*

Titular do 2.º Ofício  
Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV1M54911 (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 1.º e 2.º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. **Averbo ainda a existência da HIPÓTECA, registrada sob o n° 11 da matrícula n° 41.782, do Livro n° 02, ficha, em 25/04/2018.** Protocolo n° 53251, fls. 20, do Livro 17C, de 09/01/2020. Itaguaí, 15 de Janeiro de 2020. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$148,93. rps/v. **Selo de Fiscalização eletrônico n° ECZI 16441 Rkj.**

*Ronaldo Moreira de Oliveira*

Titular do 2.º Ofício  
Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV2M54911 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)**

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações, Recursos

*Ronaldo Moreira de Oliveira*

Titular do 2.º Ofício  
Matr. 90/021

Outrora no verso...

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246  
Itaguaí Shopping Center

54.911

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:  
54911

FICHA:  
15

PÁGINA: 2020

SBPE n° 8.7877.0726799-8, de 22 de novembro de 2019, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta**. Protocolo n° 53252, fls. 20, do livro 1-C, de 08 de janeiro de 2020. Pragnai 115 de janeiro de 2020. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$148,93. Ips/Emi. **Selo de Fiscalização eletrônico n° ECZI 16447 G02.**

*Ronaldo Moreira de Oliveira*

Titular do 2.º Ofício

Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**R3M54911 (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 n° 8.7877.0726799-8, de 22/11/2019, a **BRZ EMPRENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Simone Rodrigues Noronha e Shirlei Neves Guerra, conforme substebelecimento 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 **WALBER MARTINS FERNANDES**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da CI n° 29.282.773-0, do DETRAN/RJ, de 07/01/2012, CPF n° 164.330.237-03, e sua mulher **THAÍS GREGÓRIO DE AZEVEDO FERNANDES**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CI n° 30.673.293-4, do DETRAN/RJ, de 04/01/2014, CPF n° 123.570.807-10, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Vinte e Seis, 1, Qd. 3, Lt. 25, Boa Esperança, Seropédica, RJ., pelo prego de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), pago da seguinte forma: R\$42.874,63 com recursos próprios; R\$27.420,00 na forma de complemento concedido pelo FGTS e R\$69.705,37 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$140.000,00. ITBI recolhido pela guia n° 01010893. Valor da garantia fiduciária: R\$140.000,00. 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 n° 01566.20.01.10.31.563, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendendor. Protocolo n° 53250, fls. 20, do livro 1-C, de 08/01/2020. Pragnai 115 de janeiro de 2020. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$1.286,05. Ips/Emi. **Selo de Fiscalização eletrônico n° ECZI 16463 DGE.**

*Ronaldo Moreira de Oliveira*

Titular do 2.º Ofício

Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**R3M54911 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

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 CNM:089615.2.0054911-58

MATRÍCULA:  
54911

FICHA:  
2

DATA:  
15/07/2020

Pelo contrato acima citado, os proprietários **WALBER MARTINS FERNANDES** e **THAÍS GREGÓRIO DE AZEVEDO FERNANDES**, 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 n.º 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 n.º 00.360.305/0001-04, representada por Renata Oliveira de Carvalho, conforme substabelecimento lavrado pelo 15.º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 3.923, fls. 01, ato 01, em 21/12/2018, oriundo do mandato lavrado pelo 2.º 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\$69.705,37(sessenta e nove mil, setecentos e cinco mil e trinta e sete centavos), 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 contratada (%), nominal: 5,5000, efetiva: 5,6407, a ser amortizado pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$412,96, vencida em 20/12/2019. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo n.º 53250, fls. 20, do livro 1-C, de 08/01/2020. ITAGUAÍ, 15 de janeiro de 2020. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.142,83. **Selo de fiscalização eletrônico n.º ECZI 16464 DEP.**

*Ronaldo Moreira de Oliveira*

Titular do 2.º Ofício

Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

AV5M54911 (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 n.º 58/2019, de 04/10/2019, processo n.º 6.711/2019, da municipalidade de Itaguaí, de 05/03/2020. Itaguaí, 02 de abril de 2020. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$148,93. **Selo de fiscalização eletrônico n.º EDCL 86486 SUGF**. *Ronaldo Moreira de Oliveira*

Substituto do Titular

Matr. 94/11.948 - Cajuá/RJ

2.º Ofício de Itaguaí - RJ

AV6M54911 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)

Certifico que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "PORTAL CAMINHOS DO SOL", foi registrada sob o n.º 490, do livro n.º 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia em 17/10/2019. Protocolo n.º 53480, fls.23v, do livro 1-C, de

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: 54911	FICHA: 2 v	DATA: 02/04/2020
---------------------	---------------	---------------------

25/03/2020. Itaguaí, 02 de abril de 2020. O  
OFICIAL DE REGISTRO, RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS:  
R\$24,73. SSS/ISS/ryok. Selo de fiscalização eletrônico n.º EDCL  
86486 SJC *Gen. Renato Moreira de Oliveira Soares*  
Substituta do Titular  
Matr. 94/11.948 - CCJ/RJ  
2.º Ofício de Itaguaí - RJ

**AV7M54911 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)**

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações dos devedores fiduciários **WALBER MARTINS FERNANDES** e sua mulher **THAÍS GREGÓRIO DE AZEVEDO FERNANDES**, conforme certidão do RTD prenotação n.º 41.503, registrada sob o n.º 37.134, em 23/01/2025, desta Serventia, bem como certidão do 2.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Seropédica, RJ, registro 6256, de 23/01/2025 (não localizados). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 11/ 12 e 13/03/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$2.660,45. Protocolo n.º 61290, fls. 127, do Livro 1-C, de 09/12/2024. Itaguaí, 28 de abril de 2025. Dou fé. O OFICIAL *RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA*. Matr. 90/021. CUSTAS R\$20,150. Imp/tdk/gps. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º **EEUL 54/20 2025**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

**AV8M54911 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 28/11/2025; **2)** Notificação Extrajudicial do RTD prenotação n.º 41.503, registrada sob o n.º 37.134, em 23/01/2025, desta Serventia; bem como certidão do 2.º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Seropédica, RJ, registro 6256, de 23/01/2025 (não localizados), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 11/ 12 e 13/03/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária;** **3)** Guia de ITBI n.º 1015063, 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\$146.762,13. *SEP nº 23.822-150*. Protocolo n.º 63596, fls. 156, do Livro 1-C, de 02/12/2025. Itaguaí, 12 de dezembro de 2025. O OFICIAL *RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA*. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.103,43. Imp/tdk/gps. Selo de Fiscalização Eletrônico n.º **EEXB 43384 2025**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Continua na Ficha: 3

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

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246  
Itaguaí Shopping Center

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 089615.2.0054911-58

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: 54911	FICHA: 3	DATA: 12/12/2025
---------------------	-------------	---------------------

Extrajudicial.

**AV9M54911 (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.º 04 desta. Base de Cálculo R\$69.705,37. Protocolo n.º 63596, fls. 156, do Livro 1-C de 02/12/2025. Itaguaí, 12 de dezembro de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSZAS: R\$588,62. lbg/ryok/láp. **Selo de Fiscalização Eletrônico n.º EPXB 43385 EDW. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L3F8X-EVE6G-92CL2-ZU93T

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ronaldo Moreira De Oliveira (CPF \*\*\*.891.336-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/L3F8X-EVE6G-92CL2-ZU93T>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>