



:55.736

Valide aqui este documento



Ofício
de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO
R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro
CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0018853-74

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015



Matrícula

18.853

Ficha

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Belford Roxo
Registro de Imóveis
Cartório do 3º Ofício de Justiça
Avenida Benjamin Pinto dias, 1130
Emanoel Macabu Moraes
Oficial

Apartamento 4B-02 do Bloco 04 do Prédio nº977, com área privativa de **48.000m²**, área de uso comum de 42,789m², incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, perfazendo área total de 90,789m² e fração ideal de **0,0031980**, **da Estrada Belford Roxo, com inscrição imobiliária nº 996638**, a ser edificado na **Área 2**, com **15.118,91m²**, com 60,00m de frente para **Estrada Belford Roxo**, 244,50m pelo lado direito, confrontando com a Área 1, com 200,60m em cinco partes: 35,00m, 150,60m, 3,00m, 15,00m, 3,00m pelo lado esquerdo, confrontando com a Área 3 e 67,00m na linha dos fundos com o loteamento "Nova Esperança", oriunda de desmembramento de **área de 50.203,00m²**, conforme certidão da PMBR nº021/COED/2010, averbado sob o AV-3, datado de 18.02.2010, da matrícula 72.359 do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, neste Estado, conforme consta no caput da matrícula 4.454, desta serventia. A identificação das unidades autônomas foi determinada levando-se em conta quatro fatores, respectivamente: 1 – O Bloco onde a unidade se localiza; 2 - A escada de acesso à unidade autônoma, em seu Bloco; 3 – O pavimento onde se localiza a unidade; 4 – O número da unidade em seu respectivo pavimento; de propriedade de **PÉRGOLA BELFORD ROXO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº20.076.703/0001-00, com sede na Rua Jerônimo da Veiga, nº164, 1º andar, sala "F", Itaim Bibi, São Paulo, SP; havido nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 11.06.2015, no Livro 7196, fls. 082, Ato n.º029, do Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, neste Estado, devidamente registrado no R-6, datado de 21.03.2017, da matrícula 4.454, desta serventia; com Averbação do Habite-se, conforme Certidão de Habite-se nº.256/SEHURB/2019, expedida pela PMBR/SEHURB em 31.10.2019, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat.11/16122, sob AV-413 datado de 12.03.2020 e Instituição de Condomínio registrado sob o R-423, datado de 16.03.2020, todos os atos acima junto à matrícula 4.454 desta serventia; com Memorial de Incorporação do Empreendimento denominado **"RESERVA BELFORD ROXO"** devidamente registrado no R-8, datado de 14.06.2017, aprovado através do processo nº.12/000864/2013, autuado em 05.09.2013, instruído com Certidão de Aprovação do Projeto nº089/SEHURB/2017, emitida em 26.05.2017, expedida pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat. 11/16122, Alvará Concedido nº.010/GS/2016 de Licença Provisória de Construção, emitida em 15.03.2016, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinado pelo Assessor I, Fernando Antônio Martins Duarte Junior, mat. 11/017-880 e Secretário Adjunto Municipal de Habitação e Urbanismo, Marcelo de Almeida Lima, mat. 60/46709, renovado pelo Alvará concedido nº005/GS/2017 de Licença de Construção, emitida em 02.05.2017, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinado pelo Chefe da Div. De Análise e Licenciamento, Fernando Antônio Martins Duarte Junior, mat. 11/017-880 e Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat. 11/16122, e Licença de Instalação LI nº.0128, emitida em setembro de 2016, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, Departamento de Licenciamento e Fiscalização - DELFA, assinada pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, Gilmar H. Belone Pereira, mat. 60/59.565. A hipoteca registrada sob o R-10, datado de 17.11.2017, da supramencionada matrícula n.º4.454, foi devidamente cancelada sob o AV-455, datado de 12.11.2020. Belford Roxo, 12 de Novembro de 2020. Eu,  (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, Matrícula 94/14377, digitei. Eu,  (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, Matrícula 94/20937, conferi.

AV-1 - 18.853 - (Prot.: 61.212) - **AVERBAÇÃO DE REMISSÃO** – Procede-se a presente averbação para fazer constar a Convenção de Condomínio do Empreendimento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWWV5-6DLPT-62RRC-8E2YU>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ80444-FGS

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



Continua no verso.

:ONR

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



Valide aqui este documento



CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO
R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro
 CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0018853-74

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

18.853

01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 Município de Belford Roxo
 Registro de Imóveis
 Cartório do 3º Ofício de Justiça
 Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130
 Emanuel Macabu Moraes
 Oficial

denominado "**RESERVA BELFORD ROXO**", devidamente registrada no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob n.º 79, datado em 16.03.2020, desta serventia. Belford Roxo, 12 de Novembro de 2020. Eu, Paula (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, Matrícula 94/14377, digitei. Eu, Jéssica (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, Matrícula 94/20937, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDMM96519-ZMK**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$8,77; Prenot. R\$0,00; Guias: R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Subtotal: R\$8,77; FETJ R\$1,75; Fundperj R\$0,43; Funperj R\$0,43; Funarpen: R\$0,35; Lei 6.370/12 2% R\$0,17; Lei 7128/15: R\$0,46; Total R\$12,36.

R-2 - 18.853 - (Prot.: 61.212) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS - Contrato nº8.7877.0890170-4, datado de 10.07.2020, a proprietária, PÉRGOLA BELFORD ROXO II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **ALEXSANDER DE ALMEIDA BORGES**, brasileiro, solteiro, militar, portador da CNH nº06968265705, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº152.662.917-88, residente e domiciliado em R Dona Afra, 0, Lt 20 Qd 04, Parque Suecia, neste Município e Estado, pelo valor de R\$170.000,00, sendo composto mediante: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$136.000,00; Valor dos recursos próprios: R\$32.733,00 e Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.267,00. Valor da Aquisição do Terreno: R\$25.905,82. Valor global de venda do empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI nº72.08.020.008.362.7 foi pago no valor de R\$5.287,44 em 17.08.2020, via débito em conta corrente, pelo Banco Itaú Unibanco S.A, Via Sispag, CTRL 573312800000016, através do DAM nº54193200, com o seu pagamento confirmado através da Certidão de Quitação do ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 25.08.2020, com firma reconhecida, firmada pelo Diretor de Receitas/SEMFA-PMBR, André Brasil Tavares, Matrícula 11/4731 e confirmada através do site da Prefeitura Municipal de Belford Roxo, mediante o Código de Verificação nº8392699, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR para fins fiscais no valor de R\$176.000,00. Belford Roxo, 12 de Novembro de 2020. Eu, Paula (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, Matrícula 94/14377, digitei. Eu, Jéssica (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, Matrícula 94/20937, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDMM96520-WVE**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$810,19; Guias R\$38,82; Arq. R\$11,16; Busca R\$1,84; Pren. R\$11,42; Subtotal R\$873,43; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$16,42; Lei 7128/15 5%: R\$46,83; Mútua R\$0,00; Dist. R\$29,04; Total R\$965,72. BIB CCJ/RJ nº02326.20.11.12.50.589

R-3 - 18.853 - (Prot.: 61.212) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, o devedor fiduciante, ALEXSANDER DE ALMEIDA BORGES, acima qualificado, alienou o imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$136.000,00, resgatável no prazo de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa anual de juros contratada nominal de 7,00% e efetiva de 7,2290%, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 19.08.2020 no valor de R\$928,89 de acordo com o Item 5. Época de reajuste dos encargos de acordo com o item 6.3. Valor da Garantia Fiduciária: R\$176.000,00. Belford Roxo, 12 de Novembro de 2020. Eu, Paula (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, Matrícula 94/14377, digitei. Eu, Jéssica (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, Matrícula 94/20937, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDMM96521-BRZ**

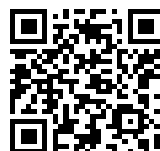
Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$810,19; Guias R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Pren. R\$0,00; Subtotal R\$810,19; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen: R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$16,20; Lei 7128/15 5%: R\$43,49; Mútua R\$0,00; Dist. R\$0,00; Total R\$869,88

AV-4 - 18.853 - (Prot.: 75.839) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 02.06.2025, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificado sob o R-3 da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWWV5-6DLPT-62RPC-8E2YU>

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ80444-FGS

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



Continua na ficha 02



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



CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO
R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro
 CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

18.853

02F

CNM:089136.2.0018853-74
 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

presente matrícula, representada por seu procurador, Leni Franco Dias, inscrito no CPF/MF sob o nº568.735.819-6, conforme Ofício nº596274/2025 Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, tendo sido procedida a intimação pessoal do devedor fiduciante, ALEXSANDER DE ALMEIDA BORGES, qualificado no R-2, que restou **Positiva**, quanto ao notificado que recebeu e exarou o seu ciente em 07.08.2025 conforme Certidão expedida em 08.08.2025 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 o devedor fiduciante, ALEXSANDER DE ALMEIDA BORGES, 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, 14 de Outubro de 2025. Eu, Joná (Joná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, digitei. Eu, Karine (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92480-QIX**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$32,29; Comunicação: R\$26,03; Subtotal R\$793,15; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$158,61; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$39,65; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$39,65; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$47,57; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$15,95; ISSQN - Lei nº 7.129/2015: R\$41,70; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; BIB: R\$0,00; Total: R\$1.141,92.

AV-5 - 18.853 - (Prot.: 77.113) - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pelo Caixa Econômica Federal, datado de 24.10.2025 e, Ofício nº596274/2025 - Caixa Econômica Federal -1 CESAV/BU, datado de 24.10.2025, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, tendo sido procedida de notificação do devedor fiduciante, ALEXSANDER DE ALMEIDA BORGES, qualificado 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 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 nº72.08.025.006.641.7 foi pago em 22.10.2025 no valor de R\$5.953,11, através do DAM nº65487815, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 24.11.2025, verificada sua autenticidade pelo código de verificação nº945E19C0D7, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R\$185.841,11. Belford Roxo, 10 de Dezembro 2025. Eu, Joná (Joná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, digitei. Eu, Karine (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFAX80003-YVH**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$104,12; Subtotal R\$871,24; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$174,21; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$43,55; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$43,55; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$52,25; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$17,41; ISSQN - Lei nº 7.129/2015: R\$45,79; Dist. R\$42,29; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; BIB: R\$0,00; Total: R\$1.296,01.

AV-6 - 18.853 - (Prot.: 77.113) - **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 pelo Caixa Econômica Federal, datado de 24.10.2025, 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 nº8.7877.0890.170-4, datado de 10.07.2020, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 10 de Dezembro 2025. Eu, Joná (Joná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, digitei. Eu, Karine (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EFAX80004-LJF**

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; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$146,96; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$36,74; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$36,74; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$44,08; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$14,69; ISSQN - Lei nº 7.129/2015: R\$38,65; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,87; BIB: R\$0,00; Total: R\$1.055,56.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWWV5-6DLPT-62RRC-8E2YU>

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

Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral da Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAX80444-FGS

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



Continua no verso.



Valide aqui
este documento

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRICULA nº 18853**, 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. 17 de dezembro de 2025. Assinatura digital do escrevente com matrícula 94/25479.

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

Emolumentos: R\$ 108,60
20% FETJ (Lei 3.217/88) R\$ 21,72
5% FUNDPERJ (Lei 4.664/05) R\$ 5,43
5% FUNPERJ (Lei 111/06) R\$ 5,43
6% FUNARPEN (10.234/23) R\$ 6,51
2% (Lei 6.370/12) R\$ 2,17
ISSQN (Lei 7128/15) R\$5,71
SELO - R\$2,87

Total: R\$ 158,44

Belford Roxo, 17 de dezembro de 2025.

Consulte a validade do selo em:

<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SWWV5-6DLPT-62RRC-8E2YU>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ80444-FGS

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

