

José Cláudio Lopes da Silva
Oficial

Título : Requerimento (11/11/2024), Contrato Nº 878771228004-2,
referente a INTIMAÇÃO

CERTIFICO que sobre o presente título prenotado sob o Nº **9563** em 13/11/2024 , no livro 1-,
folha , foi registrado/averbado em **19/06/2026**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **7024** - Rua Ana Dantas,Nº 1865,APARTAMENTO 103,Bloco 11, e a correspondente
fração de 0,004525841, lote G3-C2,Gleba 11,XEREM,Duque de Caxias.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EFDI 45594 NQI** - **AV.4** - Averbacao de Intimação
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Ressag	Fetj	Fundperj	Funperj	Funarpen	Funpgalerj	Funpgt	Fundac	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	180,07	3,60	36,03	9,03	9,03	10,81	0,00	0,00	0,00	248,57
Certidão de Prenotação	1	29,14	0,58	5,82	1,45	1,45	1,74	0,00	0,00	0,00	40,18
Intimação / Notif. / Comun. em Geral	4	167,64	3,32	33,52	8,36	8,36	10,04	0,00	0,00	0,00	231,24
----- ISS -----											19,22
----- Total -----		376,85	7,50	75,37	18,84	18,84	22,59	0,00	0,00	0,00	539,21

Valor da tabela de Emolumentos: **539,21**

Distribuição (RECEITA DE TERCEIROS): **0,00**

Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS)....: **0,00**

Depósito Efetuado: **0,00**

Complemento de Depósito.....: **544,39**

Total.....: **544,39**

Diferença: **0,00**

O valor de cobrança do BIB, é recebido por esta serventia e repassado integralmente ao CGJ/RJ, referente a consulta ao Banco de Indiponibilidades, conforme provimento CGJ/RJ nº 67/2009, publicada no D.O de 30/09/2009.

O presente integra o documento nele identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 003446

Recebemos a quantia de R\$ **544,39** (quinhentos e quarenta e quatro reais e trinta e nove centavos), pelos atos acima discriminados, de LENI FRANCO DIAS, cujo título ficará disponível para entrega a partir de: 27/12/2024.

Duque de Caxias, 19 de Junho de 2026.

FLAVIA RODRIGUES FREIRES - Escrevente Substituta - Matrícula 94/4228

José Cláudio Lopes da Silva
Oficial

Título : Requerimento (30/10/2025), CEF Caixa Economica Federal,
Av Ana Dantas, 1865 BL 11/103 - Mantiquira - DC - RJ,
referente a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **10212** em 22/04/2026 , no livro 1-, folha , foi registrado/averbado em **19/06/2026**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **7024** - Rua Ana Dantas,Nº 1865,APARTAMENTO 103,Bloco 11, e a correspondente fração de 0,004525841, lote G3-C2,Gleba 11,XEREM,Duque de Caxias.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EFDI 45595 LJP** - **AV.5** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EFDI 45596 LHE** - Certidão
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Ressag	Fetj	Fundperj	Funperj	Funarpen	Funpgalerj	Funpgt	Fundac	Total
Averbação c / Conteúdo Econômico	1	839,62	16,79	167,93	71,37	71,37	50,38	8,40	8,40	8,40	1.242,66
Certidão de Prenotação	1	36,89	0,73	7,37	3,13	3,13	2,21	0,36	0,36	0,36	54,54
Certidão RGI	1	124,07	2,48	24,81	10,54	10,54	7,44	1,24	1,24	1,24	183,60
----- ISS -----											51,03
----- Total -----		1.000,58	20,00	200,11	85,04	85,04	60,03	10,00	10,00	10,00	1.531,83

Valor da tabela de Emolumentos: **1.531,83**
Distribuição (RECEITA DE TERCEIROS): **0,00**
Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS)....: **0,00**
Depósito Efetuado: **0,00**
Complemento de Depósito.....: **1.538,37**
Total.....: **1.538,37**
Diferença: **0,00**
O valor de cobrança do BIB, é recebido por esta serventia e repassado integralmente ao CGJ/RJ, referente a consulta ao Banco de Indiponibilidades, conforme provimento CGJ/RJ nº 67/2009, publicada no D.O de 30/09/2009.
O presente integra o documento nele identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 003447

Recebemos a quantia de R\$ **1.538,37** (um mil e quinhentos e trinta e oito reais e trinta e sete centavos), pelos atos acima discriminados, de MILTON FONTANA, cujo título ficará disponível para entrega a partir de: 29/05/2026.

Duque de Caxias, 19 de Junho de 2026.

FLAVIA RODRIGUES FREIRES - Escrevente Substituta - Matrícula 94/4228

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo único, Lei 6015)

MATRÍCULA

7024

FICHA

1



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 5ª

Circunscrição (4º distrito).

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DE 0,004525841 do respectivo terreno designado por lote G3.C2, onde será construído o **APARTAMENTO 103** do Bloco 11, na Avenida Ana Dantas, 1.865, empreendimento **PORTAL JARDIM DO BEIJA FLOR**, situado em Xerem, no 4º. Distrito deste município, dentro do perímetro urbano, inscrito no código imobiliário nº 4.3.085.323.203, inscrição nº 5030214. Conforme Memorial de Incorporação registrado sob o R2 da matrícula 6336, deste RGI, com uma área privativa total de 46,57m²; área total de uso comum de 65,9740m²; área real total de 112,5440m² e uma fração ideal de 0,004525841 da totalidade do terreno que mede: 21,03m (vinte e um metros e três centímetros) de frente para a Avenida Ana Dantas; 48,24m (quarenta e oito metros e vinte e quatro centímetros) na linha dos fundos confrontando com a área G2; 388,49m (trezentos e oitenta e oito metros e quarenta e nove centímetros) na lateral direita confrontando com o lote G3.B; 410,50m (quatrocentos e dez metros e cinquenta centímetros) na lateral esquerda em três segmentos: 140,00m (cento e quarenta metros) e 25,63m (vinte e cinco metros e sessenta e três centímetros) confrontando com o lote G3C1 e 244,87m (duzentos e quarenta e quatro metros e oitenta e sete centímetros) confrontando com a Estrada da Adutora da Petrobras (não oficial). Bairro Mantiquira, 4 Distrito deste Município. Totalizando uma área de 14,890,86m². **PROPRIETÁRIO: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DO BEIJA FLOR SPE LTDA**, inscrita no CNPJ, sob o nº 40.122.321/0001-83, com sede na Rua Pastor Manoel Avelino de Souza, s/n loja 02, Vila Santa Alice, Duque de Caxias, RJ. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 6336, R1 e R2**, deste RGI. Duque de Caxias, 10 de novembro de 2021. Eu, Flávia Rodrigues Freires, Flávia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, matrícula 94/4228, matriculei.

R - 1 - M - 7024 - COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: BRZ EMPREENDIMENTOS PORTAL JARDIM DO BEIJA FLOR SPE LTDA, já qualificado nesta matrícula. **ADQUIRENTE(S): LUIZ CARLOS FERREIRA MAGALHAES**, brasileiro, autonomo, portador da carteira de identidade nº 05636969704, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/12/2020, inscrito no CPF/MF sob o nº 887.411.257-20, e sua mulher **CLAUDETE CANDIDO MAGALHAES**, brasileiro, do lar, portadora da carteira de identidade nº 093004018, expedida pelo DETRAN/RJ, em 10/05/2002, inscrita no CPF/MF sob o nº 038.559.787-86, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 em 18/09/1987, residentes e domiciliados em Rua. Manissa, 06, Graças, Duque de Caxias - RJ. Por instrumento particular, com força de Escritura Pública, firmado em: 30/08/2021, em 3 vias, das quais uma fica arquivada neste cartório, juntamente com as documentações necessárias para o presente registro, protocolada em: **28/10/2021** sob o nº **8108**, o transmitente **VENDEU** (a)(o)s adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula pelo preço certo e ajustado de R\$ 209.000,00, (duzentos e nove mil reais). O imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi declarado **ISENTO**, sob o Processo nº 009/013002/2021, em: 05/10/2021. Consulta BIB: 01540.21.10.29.17.755, HASH:398f943ffa9.852d.b4b2.e92.1790.1910.c1d2.4701, em: 29/10/2021 respectivamente. Selo de fiscalização eletrônica nº **EDRE 48288 SNI**. Duque de Caxias, 10 de

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo único, Lei 6015)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 5ª
Circunscrição (4º distrito).

MATRÍCULA

7024

FICHA

1
VERSO

novembro de 2021, Eu, Flavia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, Mat. 94/4228, registrei.

R - 2 - M - 7024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S): **LUIZ CARLOS FERREIRA MAGALHAES**, e sua mulher **CLAUDETE CANDIDO MAGALHAES**, já qualificado(a)(s) no R-1, desta matrícula; CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Distrito Federal - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. Pelo mesmo título do **R1** desta matrícula o(s) devedor(es) deu a credora em alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula mediante as seguintes condições básicas: VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 87.898,67 (oitenta e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e sete centavos) - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO: R\$ **209.000,00** (duzentos e nove mil reais); PRAZO CONSTRUÇÃO / LEGALIZAÇÃO: 24/06/2024; AMORTIZAÇÃO: 264 meses; TAXAS DE JUROS % (a a): nominal: 7.6600: Efetiva: 7.9347; ENCARGOS DO FINANCEIROS: De acordo com o item 5 do contrato; ENCARGOS NO PERÍODO DE CONSTRUÇÃO: De acordo com o item 5.1.2: ENCARGOS NO PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO: Prestação mensal inicial (a+j): R\$ 689,63; TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00: Seguro: R\$ 72,20; Total: R\$ 786,83; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 25/09/2021; ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 6.3. As demais condições são as constantes do contrato que fica arquivado neste RGI. Selo de Fiscalização eletrônico **EDRE 48289 GQR**. Duque de Caxias, 10 de novembro de 2021. Eu, Flavia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, matrícula n. 94/4228, registrei.

AV - 3 - M - 7024 - EDIFICAÇÃO E HABITE-SE: Foi concluída a edificação do imóvel objeto desta matrícula, conforme Av6 da matrícula 6336. Duque de Caxias, 7 de junho de 2023, Flavia Rodrigues Freires, Substituta do Oficial, Matrícula 94/4228, averbei

AV-4 - MAT.7024 - INTIMAÇÃO: Os fiduciantes devedores **LUIZ CARLOS FERREIRA MAGALHAES**, e sua mulher **CLAUDETE CANDIDO MAGALHAES**, ambos já qualificados no R-1 desta matrícula, foram intimados para purgar a mora. Não tendo sido localizados para intimação pessoal, procedeu-se à sua intimação por edital, publicado nas datas de 11/08/2025, 12/08/2025 e 13/08/2025. Decorrido o prazo de 15 (quinze) dias previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/1997, sem que os devedores fiduciantes promovesse a purgação da mora, averba-se a presente intimação à vista do Ofício nº , expedido pela Caixa Econômica Federal em 24/06/2024, protocolado sob nº **9563**, em: **13/11/2024**, bem como dos demais documentos que instruem o procedimento e permanecem arquivados neste Registro de Imóveis. Selo de Fiscalização Eletrônica nº **#SELO_USADO#**. Duque de Caxias, 19 de junho de 2026. Assinado digitalmente por Flávia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, Mat. 94/4228, averbei.

AV - 5 - M - 7024 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: A

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo único, Lei 6015)

MATRÍCULA

7024

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 5ª
Circunscrição (4º distrito).

propriedade plena e domínio do imóvel objeto desta matrícula foi consolidado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, já qualificada no R2, desta matrícula, por inadimplência do devedor fiduciário que intimado na forma da Lei, não compareceu em cartório no prazo legal para purga de mora. A presente se faz atendendo ofício nº535332/2024, firmado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, datado de 30/10/2025, protocolado em 22/04/2026, sob o nº 10212, instruído com a documentação necessária para a presente averbação. Apresentou e fica arquivado o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, recolhido em 24/10/2025, pelo DAM nº 42048935, GUIA: nº 106971/2025 no valor de R\$ 5.000,00, Base de Cálculo R\$ 250.000,00. Selo de fiscalização eletrônica nºEFDI 45595 LJP. Duque de Caxias, 19 de junho de 2026. Assinado digitalmente por (Flávia Rodrigues Freires) Substituta, Mat. 94/4228, averbei.

CERTIFICO que a presente certidão de Ônus Reais é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art.19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus ou ações reipersecutórias e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Rio de Janeiro, 19/06/2026

Serviço do 7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Assinado digitalmente por Flávia Rodrigues Freires - Escrevente
Substituta-Mat.94/13194
Emolumentos.....R\$124,07
Fundgrat.....: R\$ 2,48
Lei 3217.....: R\$ 24,81
Fundperj.....: R\$ 10,54
Funperj.....: R\$ 10,54
Funarpen.....: R\$ 7,44
ISS.....: R\$ 6,33
Total.....: R\$ 193,20

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDI 45596 LHE
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U2L68-XYQTL-C5CHJ-J899H

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

Flavia Rodrigues Freires (CPF 095.323.517-36)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U2L68-XYQTL-C5CHJ-J899H>

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

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