

Ivan Leão D'Araujo Filho
Oficial

Título : Requerimento (29/10/2025), CEF, Av Ana Dantas, 1865Bl
10/302 - Portal Jd dos Beija Flor - Mantiquira DC, referente a
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **10210** em 22/04/2026 , no livro 1-, folha , foi registrado/averbado em **18/06/2026**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **7419** - Avenida Ana Dantas,Nº 1865,APARTAMENTO 302,Bloco 10, e a correspondente fração de 0004525841, lote G3-C2,XEREM,Duque de Caxias.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EFDI 45589 PQW** - **AV.5** - Consolidação de Propriedade
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EFDI 45590 IJB** - 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 003443

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, 18 de Junho de 2026.

FLAVIA RODRIGUES FREIRES - Escrevente Substituta - Matrícula 94/4228

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo único, Lei 6015)

MATRÍCULA
7419

FICHA
1



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

IMÓVEL: **FRAÇÃO IDEAL DE 0004525841** do respectivo terreno designado por lote G3.C2, onde será construído o **302** do Bloco **10**, 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 4.3.085.323.190**, **inscrição 5030201**. 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 Mantiqueira, 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, 20 de outubro de 2022. Eu, Flávia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, matrícula 94/4228, matriculei.

R - 1 - M - 7419- COMPRA E VENDA: TRANSMITENTE: BRZ EMPREENDIMENTO PORTAL JARDIM DO BEIJA FLOR SPE LTDA, já qualificado nesta matrícula. **ADQUIRENTE(S): PEDRO HENRIQUE DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção de veículos automotores, portador da carteira de identidade nº 4419446, expedida pelo SSP/ES, em 24/04/2019, inscrito no CPF/MF sob o nº 174.889.447-12, residente e domiciliado à R. Prof. Marlene Santos Laia, 0, Lt.11 - Qd.1, Parque Eldorada, Duque de Caxias - RJ. Por instrumento particular, com força de Escritura Pública, firmado em: 24/06/2022, em 3 vias, das quais uma fica arquivada neste cartório, juntamente com a documentação necessária para o presente registro, protocolada em: 17/10/2022 sob o nº 8570, o transmitente **VENDEU** (a)(o)s adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula pelo preço certo e ajustado de R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais). O imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi declarado **ISENTO**, conforme processo nº 009/12319/2022, em 19/09/2022, Consulta BIB: 01540.22.10.20.06.945 HASH: f59d.3705.bdc4.072e.0585.1faf.fc59.417f.4f02.a4c8 em: 20 de outubro de 2022 respectivamente. Selo de fiscalização eletrônica nº **EEIA 28265 VIQ**. Duque de Caxias, 20 de outubro de 2022, Eu, Flávia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, Mat. 94/4228, registrei.

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo único, Lei 6015)

MATRÍCULA
7419

FICHA
1
VERSO



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

R - 2 - M - 7419 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDOR(A)(ES) FIDUCIANTE(S): **PEDRO HENRIQUE DA SILVA OLIVEIRA**, 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\$ 145.901,41 (cento e quarenta e cinco mil e novecentos e um reais e quarenta e um centavos) - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO: R\$ 249.000,00 (duzentos e quarenta e nove mil reais); SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO PRICE/TR - TABELA PRICE: PRAZO CONSTRUÇÃO / LEGALIZAÇÃO: 24 meses - AMORTIZAÇÃO: 360 meses; TAXAS DE JUROS % (a a) BALCÃO: Nominal: 7,6600; Efetiva: 7,9347; Prestação mensal inicial (a+j) BALCÃO: R\$ 1.036,19; TARIFA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 26,38; Total: R\$ 1.087,57; VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 23/07/2022; RECÁLCULO 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 **EEIA 28266 VYQ**. Duque de Caxias, 20 de outubro de 2022. Eu, **(Flavia Rodrigues Freires)**, Escrevente Substituta, matrícula n. 94/4228, registrei.**

AV - 3 - M - 7419 - 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.7419 - INTIMAÇÃO: O fiduciante devedor **PEDRO HENRIQUE DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificado no R-1 desta matrícula, foi intimado para purgar a mora, não tendo sido localizado para intimação pessoal, razão pela qual foi intimado por edital publicado nas datas de 11/08/2025, 12/08/2025 e 13/08/2025. Decorrido o prazo legal, não houve purgação da mora. A presente averbação é feita à vista do Ofício nº 551979/2024, firmado pela Caixa Econômica Federal em 22/01/2025, protocolado sob nº **9641**, em: **22/01/2025**. documentos que ficam arquivados neste RGI. Selo de fiscalização eletrônica nº **EFDI 45588 GLE**. Duque de Caxias, 18 de junho de 2026. Assinado digitalmente por Flávia Rodrigues Freires, Escrevente Substituta, Mat. 94/4228, averbei.

AV-5-M-7419 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: A propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula consolidou-se em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada no R-2 desta matrícula, em razão da inadimplência do fiduciante devedor, que, regularmente intimado na forma do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, não purgou a mora no prazo legal. A presente averbação é feita à vista do Ofício nº 551979/2024, firmado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, datado de

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo único, Lei 6015)

MATRÍCULA
7419

FICHA
2



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

29/10/2024, protocolado em 22/04/2026 sob o nº 10210, instruído com os documentos exigidos para o ato. Apresentou o comprovante de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, recolhido em 21/10/2025, por meio do DAM nº 42046195, no valor de R\$ 5.229,21, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 250.000,00, documento que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Selo de Fiscalização Eletrônica nº EFDI 45589 PQW. Duque de Caxias, 18 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, 18/06/2026

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 45590 IJB
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Ivan Leão D'Araujo Filho
Oficial

Título : Requerimento (16/12/2024), Contrato Nº 878771440307-9,
referente a INTIMAÇÃO

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **9641** em 22/01/2025 , no livro 1-,
folha , foi registrado/averbado em **18/06/2026**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **7419** - Avenida Ana Dantas,Nº 1865,APARTAMENTO 302,Bloco 10, e a
correspondente fração de 0004525841, lote G3-C2,XEREM,Duque de Caxias.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EFDI 45588 GLE** - **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	188,54	3,77	37,72	9,44	9,44	11,31	0,00	0,00	0,00	260,22
Certidão de Prenotação	1	30,51	0,61	6,10	1,52	1,52	1,83	0,00	0,00	0,00	42,09
Intimação / Notif. / Comun. em Geral	3	131,64	2,61	26,31	6,57	6,57	7,89	0,00	0,00	0,00	181,59
----- ISS -----											17,88
----- Total -----		350,69	6,99	70,13	17,53	17,53	21,03	0,00	0,00	0,00	501,78

Valor da tabela de Emolumentos: **501,78**
Distribuição (RECEITA DE TERCEIROS): **0,00**
Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS)....: **0,00**
Depósito Efetuado: **0,00**
Complemento de Depósito.....: **507,20**
Total.....: **507,20**
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 003442

Recebemos a quantia de R\$ **507,20** (quinhentos e sete reais e vinte centavos), pelos atos acima discriminados, de LENI FRANCO DIAS, cujo título ficará disponível para entrega a partir de: 05/03/2025.

Duque de Caxias, 18 de Junho de 2026.

FLAVIA RODRIGUES FREIRES - Escrevente Substituta - Matrícula 94/4228



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VAW49-2KFHC-MQ54G-NU3YR

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/VAW49-2KFHC-MQ54G-NU3YR>

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

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