



:54.901

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: 089136.2.0019369-78

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

19.369

Ficha

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto dias, 1130

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

Prédio nº780, voltado para **Rua Tenente Zilton Nascimento de Oliveira** com **65,70m²** de **área construída**, **68,87m²** de área livre privativa, sem área de uso comum, **134,57m²** de área total, e **fração ideal de 3,207/100** e **inscrição imobiliária nº998576**; **edificado no Lote de Terreno nº16**, da **Quadra nº140**, da **Rua Tenente Zilton Nascimento de Oliveira**, com 162,00m de testada para a Rua Tenente Zilton Nascimento de Oliveira, 4,71m na curva de concordância entre a Rua Tenente Zilton Nascimento de Oliveira e Rua Sargento Geraldo Pedro de Souza, 22,00m pelo lado direito com a Rua Sargento Geraldo Pedro de Souza, 168,00m de fundos para o Lote 1, 22,00m pelo lado esquerdo com a Rua Tenente Hermeto Firmino da Silva e 4,71m na curva de concordância entre a Rua Tenente Hermeto Firmino da Silva e Rua Tenente Zilton Nascimento de Oliveira, perfazendo a **área de 4.196,14m²**, dentro do perímetro urbano, situado no Loteamento denominado Bairro Sargento Roncalli, no **Bairro São Vicente (Lei Municipal nº725/98)**, neste município e Estado; de propriedade de **CAVS INCORPORAÇÃO E CONSULTORIA EIRELI-ME**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.715.604/0001-33, com sede na Estrada São Bernardo, Lote 13 Quadra 04 - Nova Aurora, neste município e Estado; havido por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 13.06.2018 no Livro 7502-ES, fls. 061, Ato 31, do Cartório do 18º Ofício de Justiça do Rio de Janeiro, neste Estado, devidamente registrada sob o R-1, datado de 31.10.2018, da matrícula 16.161, desta serventia, e com Averbação de habite-se feita sob o AV-29, datado de 26.11.2020, conforme Certidão de Habite-se nº270/SEHURB/2020, expedida pela PMBR/SEHURB em 02.10.2020, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, matrícula 11.161/22, e Instituição de Condomínio sob o R-35, datado de 27.11.2020, da já citada matrícula 16.161 desta serventia. Belford Roxo, 13 de Abril de 2021. Eu, [assinatura] (Arieide Almeida de Carvalho), Escrevente, Matrícula 94/20246, digitei. Eu, [assinatura] (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, Matrícula 94/18996, conferi, conferi.

R-1 – 19.369 - (Prot.: 64.245) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação - Contrato nº1.444.1563898-7, datado de 24.06.2021, a proprietária, CAVS INCORPORACAO E CONSULTORIA EIRELI-ME, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **CRISTIANO PINTO DA SILVA**, brasileiro, segurança, portador da CNH nº04727669239, expedida por DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº013.297.717-61, **ROSANA SANTOS DE CARVALHO DA SILVA**, brasileira, agente administrativa, portadora de carteira de identidade nº106350804, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº041.262.417-60, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Av Benjamim Pinto Dias, 1641, Cs 8, Centro, neste Município e Estado, e **RYAN CHRISTIAN DE CARVALHO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da carteira de identidade nº303533285, expedida por DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº174.726.657-46, residente e domiciliado(a) em Av Benjamim Pinto Dias, 1641, Centro, neste Município e Estado, pelo valor de R\$242.000,00, sendo composto mediante: Valor do financiamento concedido pela credora: R\$193.400,00 e Valor dos recursos próprios: R\$48.600,00. Nos termos do art. 3º da Lei Complementar nº103 de setembro de 2009, a alíquota do ITBI n.º72.08.021.007.493.3 foi reduzida a 0% (zero por cento), conforme Certidão de Isenção do ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, assinada pelo Diretor de Receitas/SEMFA-PMBR, André Brasil Tavares, matrícula 11/4731, datada de 30.07.2021, com firma reconhecida, aqui arquivada. Belford Roxo, 08 de Setembro de 2021. Eu, [assinatura] (Patrícia Guimarães de Medeiros), Escrevente, Matrícula 94/18996, digitei. Eu, [assinatura] (Eduardo Ferreira do Amaral), Escrevente, Matrícula 94/20936, conferi.

Eletrônico Número: EDXG85296-JIT

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$908,72; Guias R\$40,44; Arq. R\$11,63; Busca R\$1,90; Pren. R\$11,90; Subtotal R\$974,59; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$18,40; Lei 7128/15 5%: R\$52,24; Mútua R\$0,00; Dist. R\$33,10; Total R\$1.078,33. BIB CCJ/RJ nº02326.21.09.08.14.506

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZN93056-JQO

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



Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6375T-CXW8L-VDQB7-PPQFL>

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



ONR



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: 089136.2.0019369-78

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

19.369

Ficha

01V

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

R-2 – 19.369 - (Prot.: 64.245) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, os devedores fiduciantes, CRISTIANO PINTO DA SILVA, ROSANA SANTOS DE CARVALHO DA SILVA e RYAN CHRISTIAN DE CARVALHO DA SILVA, acima qualificados, alienaram 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\$193.400,00, resgatável no prazo de 360 meses, pelo Sistema de Amortização PRICE, à taxa de juros balcão nominal de 7.7208% ao ano e taxa de juros balcão efetiva de 8.0000% ao ano, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, no valor total com aplicação da taxa de juros balcão de R\$1.490,97, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 24.07.2021. Condições específicas aplicáveis: O(s) DEVEDOR(ES) optou(ram) pela taxa de juros reduzida com a aquisição, até a data de assinatura deste contrato, dos produtos/serviços: Cesta de Serviços bancários definida do Regulamento da Cesta de Serviços CAIXA - Pessoa Física ou Conta Integrada definida no Regulamento de Relacionamento Contas Integradas CAIXA - Pessoa Física entregue ao(s) devedor(es) na contratação da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada, débito dos encargos do financiamento em conta corrente na CAIXA e recebimento do crédito de salário/conta salário na Caixa, podendo essa última condição ser atendida am até 30 dias após a assinatura deste contrato, comprometendo-seos devedor(es) a garantir a condição de envio e crédito do salário na Caixa, junto à instituição pagadora que devem ser mantidos durante a vigência do contrato. Enquanto atendidas as condições acima e os DEVEDOR(ES) estiver(em) adimplente(s) é concedido um redutor à taxa de juros definida na letra 'B9.1', passando a ser aplicada a taxa de juros reduzida constante na letra 'B9.2'. A aplicação do redutor será cancelada, sem necessidade de comunicação prévia pela CAIXA, na hipótese de inadimplência ou cancelamento da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada, do Débito em Conta ou do crédito de salário/conta salário na Caixa optados pelo(s) DEVEDOR(ES) na contratação, retornando o contrato habitacional à taxa de juros constante na letra 'B9.1'. O(s) DEVEDOR(ES) pode(m), caso este contrato esteja adimplente, solicitar mediante requerimento formal o retorno da taxa de juros reduzida, sem efeito retroativo, após atendimento das condições estabelecidas para sua aplicação, observadas as condições abaixo: - No cancelamento da Cesta de Serviços ou da Conta Integrada ou do Débito em Conta Corrente na CAIXA dos encargos do financiamento, ou do crédito de salário/conta salário na Caixa, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido, sem efeito retroativo, mediante requerimento formal do(s) DEVEDOR(ES) e somente após a comprovação da contratação do produto que originou a perda da condição; - No caso de inadimplência, o retorno da taxa reduzida poderá ser requerido, sem efeito retroativo, após a comprovação da adimplência dos 06 (seis) últimos encargos mensais do financiamento habitacional e desde que mantidas as condições estabelecidas para sua aplicação. Taxa de juros reduzida nominal de 7.5343% ao ano e taxa de juros reduzida efetiva de 7.8000% ao ano, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, no valor total com aplicação da taxa de juros reduzida de R\$1.466,15. Reajuste dos Encargos de acordo com item 4. Valor da Garantia Fiduciária: R\$242.000,00. Belford Roxo, 08 de Setembro de 2021. Eu, Patricia Guimaraes de Medeiros (Patrícia Guimaraes de Medeiros), Escrevente, Matrícula 94/18996, digitei. Eu, Eduardo Ferreira do Amaral (Eduardo Ferreira do Amaral), Escrevente, Matrícula 94/20936, conferi. **Selo**

Eletrônico Número: EDXG85297-ZKB

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$844,44, Guias R\$0,00, Arq. R\$0,00, Busca R\$0,86, Pren. R\$0,00, Subtotal R\$844,44 FETJ R\$0,00, Fundperj R\$0,00, Funperj R\$0,00, Funarpen R\$0,00, Lei 6.370/12 2% R\$16,88, Lei 7128/15 5% R\$44,41, Mutua R\$0,00, Dist. R\$0,00 Total R\$905,73.

AV-3 – 19.369 - (Prot.: 64.245) – **AVERBAÇÃO** - Nos termos do título mencionado no R-1/2, com fulcro no artigo 539, §2º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, procede-se a presente averbação para fazer constar a emissão da **Cédula de Crédito Imobiliário** n.º1.4444.1563898-7, série 0621, emitida em 24.06.2021, em conformidade com a Lei n.º10.931/2004, em que figura como credora

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EEZN93056-JQO

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



Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6375T-CXW8L-VDQB7-PPQFL>

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



Ofício de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

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

19.369

Ficha

02V

CNM: 089136.2.0019369-78

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis



Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130



R. E. José Luis Ferreira dos Santos

Eletrônico Número: EEZN92868-SFC

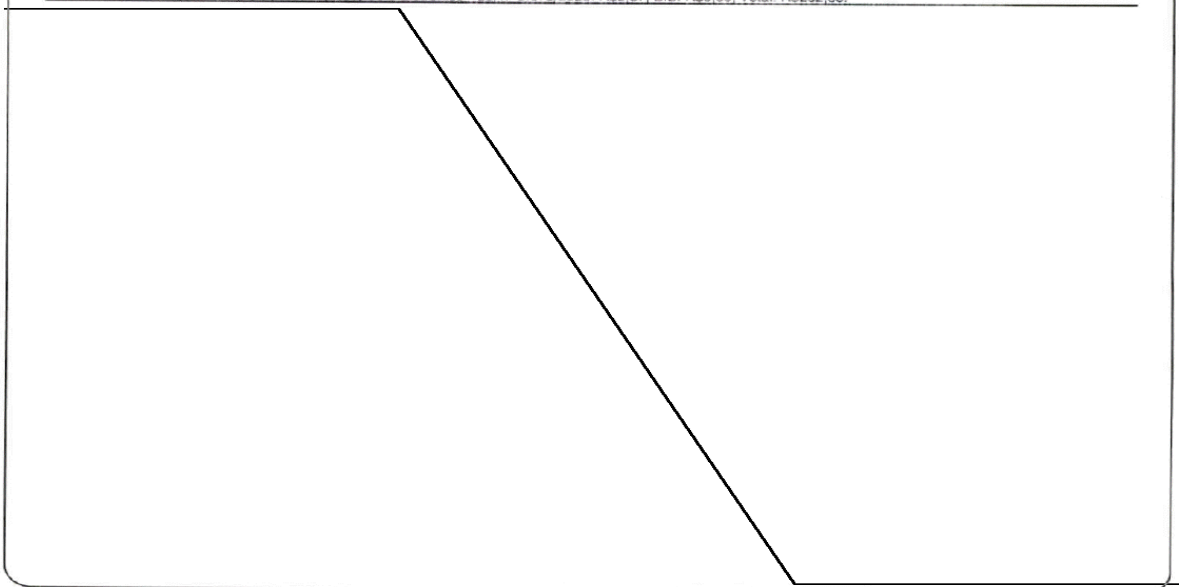
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$799,62; Pren. R\$32,29; Comunicação: R\$104,12; Subtotal R\$936,03; Feij 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$187,17; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$46,79; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$46,79; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$56,14; Resseg 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$18,71; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$49,19; Dist. R\$46,12; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74 B/B: R\$0,00; Total: R\$1.392,68.

AV-6 - 19.369 - (Prot.: 76.818) - **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 pela Caixa Econômica Federal, datado de 10.09.2025, 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-2 da presente matrícula, referente ao contrato nº 1.4444.1563898-7, datado de 24.06.2021, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 22 de Outubro de 2025. Eu,  (Carlos Cesar Lino Silva), Escrevente, Matrícula 94/25510, digitei. Eu,  (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92869-XSA**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$799,62; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$799,62; Feij 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$159,92; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$39,98; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$39,98; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$47,97; Resseg 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$15,99; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$42,06; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,67; B/B: R\$0,00; Total: R\$1.148,39.

AV-7 - 19.369 - (Prot.: 76.818) - **AVERBAÇÃO** - Em decorrência do cancelamento da alienação fiduciária, averbado sob o AV-8, datado de 21.10.2025, nesta matrícula, bem como conforme art. 24 da Lei 10.931/2004, procede-se a presente averbação para **cancelar a cédula de crédito imobiliário**, n.º1.4444.1563898-7, série 0621, emitida em 24.06.2021, averbada no AV-3 da presente matrícula, e desvincular o imóvel do crédito imobiliário equivalente a R\$193.400,00. Belford Roxo, 22 de Outubro de 2025. Eu,  (Carlos Cesar Lino Silva), Escrevente, Matrícula 94/25510, digitei. Eu,  (Karine Gomes da Silva), Escrevente, Matrícula 94/25479, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92870-TJS**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$160,44; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$160,44; Feij 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$32,08; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$9,02; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$9,02; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$9,62; Resseg 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$3,20; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$8,43; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,67; B/B: R\$0,00; Total: R\$232,68.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6375T-CXW8L-VDQB7-PPQFL>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZN93056-JQO
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Continua na ficha 03



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

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRICULA nº 19369**, 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. 23 de outubro de 2025. Assinatura digital do escrevente com matrícula 94/25479.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma www.registrodeimoveis.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, 24 de outubro 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/6375T-CXW8L-VDQB7-PPQFL>

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZN93056-JQO

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6375T-CXW8L-VDQB7-PPQFL>