



Valide aqui este documento

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: 089615.2.0054167-59

MATRÍCULA: 34167	FICHA: 1	DATA: 10/10/2018
---------------------	-------------	---------------------

**IMÓVEL:** Apartamento nº 304 - 3º Pavimento, Torre 26, 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 banho, 01 cozinha conjugada com área de serviço e 02 quartos, área privativa total de 47,19m<sup>2</sup>, área de uso comum de 61,0196m<sup>2</sup>, com área real total de 108,2096m<sup>2</sup>. 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 GUASSÓ", 1º 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 34.984,00m<sup>2</sup>. A unidade possui vaga para o estacionamento de automóvel de passeio de uso comum.

**PROPRIETÁRIA:** BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 04.065.053/0001-41, com sede na Rua Padre Marinho, nº 37, 4º andar, Sala 401, Santa Efigênia, Setor Horizonte, MG. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 41.782 do Livro nº 02 - ficha. Itaguaí, 10 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. gcs/fms.

*Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2º Ofício  
Matr. 96/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AVIM54167 (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 1º e 2º da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Averbo ainda a existência da **HIPOTECA**, registrada sob o nº 11 da matrícula nº 41.782, do livro nº 02, ficha, em 25/04/2018. Protocolo nº 51519, fls. 196, do livro 1-B, de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$167,85. gcs/fms. Selo de fiscalização eletrônico nº ECLQ 93291 OQI.

*Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2º Ofício  
Matr. 96/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV2M54167 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)**

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em

Continua no verso.

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2FE2B-NG6VR-SXC4M-B8CWA>

101.41.34.0001-0  
 Registro de Imóveis do Estado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis de Itaguaí  
 Todos os registros de Imóveis do Brasil em um só lugar  
 on digital



Valide aqui este documento

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: 54167	FICHA: TV	DATA: 19/10/2018
---------------------	--------------	---------------------

Garantia, Fiança e Outras Obrigações, Programa Minha Casa, Minha Vida nº 8.7877.0420594-0, de 15 de agosto de 2018, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta.** Protocolo nº 51520, fls. 196, do livro 1-B, de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.** CUSTAS: R\$167,85. **gcs/ims. Selo de fiscalização eletrônico nº ECLQ 93312 DPY.**

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

**R3M54167 (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 nº 8.7877.0420594-0, de 15 de agosto de 2018, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Monique Moreira Pio Soares Barbosa e Abigail Silva de Queiroz Saad Ferreira Santos, conforme substabelecimento lavrado no livro 2.117-P, fls. 160, em 08/05/2018, oriundo do mandato lavrado no livro 2.005-P, fls. 51/52 em 07/12/2016, ambos pelo 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte, MG, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **LUCAS RODRIGUES COELHO**, brasileiro, solteiro, maior, motorista, portador da CI nº MG-18.365.233, da SSP/MG, de 17/12/2009, CPF nº 116.542.276-09, residente e domiciliado na Avenida Itaguaí, nº 797, casa 1, Engenho, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$38.553,51 com recursos próprios, R\$29.554,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$64.892,49 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01009918. Valor da garantia fiduciária: R\$133.000,00. 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 nº 0156618101152189, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 51518, fls. 196, do livro 1-B, de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.** CUSTAS: R\$1.151,29. **gcs/ims. Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECLQ 93268 NKV.**

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

**R4M54167 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Pelo contrato acima citado, o proprietário **LUCAS RODRIGUES COELHO**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto

Continua na Ficha: 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2FE2B-NG6VR-SXC4M-B8CW4>

54.167

Vertical stamp on the right edge of the page.



Valide aqui este documento

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: 089615.2.0054167-59

MATRÍCULA: 54167	FICHA: 2	DATA: 19/10/2018
---------------------	-------------	---------------------

da presente matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n° 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° 00.360.305/0001-04, representada por Cristina Ferreira da Silva Lima, conforme substabelecimento lavrado pelo 15° Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 03, fls. 180/187, em 25/09/2017, oriundo do substabelecimento lavrado no livro 3.275-P, fls. 01/02, em 28/07/2017, oriundo do mandato lavrado no livro 3.217-P, fls. 13/14, em 11/08/2016, em garantia do empréstimo no valor de R\$64.892,49, 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 (%), efetiva: 4,5939, nominal 4,5000, a ser amortizada pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$343,81, vencida em 14/09/2018. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo n° 51518, fls. 196, do livro 1-B de 09/10/2018. Itaguaí, 19 de outubro de 2018. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**, CUSTAS: R\$1.058,44. *Imp. GCS. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECLQ 93269* *HOT. Del. Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2º Ofício  
Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV5M54167 (HABITE-SE)**

Certifico que o Habite-sé n° 63/2019, processo n° 6.711/2019, foi averbado sob o n° 12 da matrícula de origem n° 41.782. Protocolo n° 52854, fls. 14v, do livro 1-C, de 10/10/2019. Itaguaí, 17 de outubro de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**, CUSTAS: R\$11,87. *Imp. GCS. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECZI 15455* *FLC Del. Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2º Ofício  
Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV6M54167 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)**

Certifico que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "PORTAL CAMINHOS DO SOL", foi registrada sob o n° 490, do livro n° 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia em 17/10/2019. Protocolo n° 52865, fls. 15, do livro 1-C, de 14/10/2019. Itaguaí, 17 de outubro de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**, CUSTAS: R\$11,87. *Imp. GCS. Selo de Fiscalização Eletrônico n° ECZI 15843* *PCR. Del. Ronaldo Moreira de Oliveira*  
Titular do 2º Ofício  
Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV7M54167 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)**

Continua no verso...

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2FE2B-NG6VR-SXC4M-B8CW4>

54.167  
Documento gerado eletronicamente pelo  
Registro de Imóveis via [www.rjregio.org.br](http://www.rjregio.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
de Brasília em um só lugar

digital



Valide aqui  
este documento

CNM: 089615.2.0054167-59

**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: 54167	FICHA: 2v	DATA: 24/07/2025
---------------------	--------------	---------------------

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações do devedor fiduciário **LUCAS RODRIGUES COELHO**, conforme certidões do RTD prenotações n°s 41.601 e 41.602, registradas sob os n°s 37.229 e 37.230, em 29/04/2025, desta Serventia (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 18, 20 e 23/06/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$2.271,62. Protocolo n° 61950, fls. 135v, do livro 1-C, de 31/03/2025. Itaguaí, 24 de julho de 2025. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. **CUSTAS R\$37,46. lbg/agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEWN 70409 ZIK. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>. **Del. Ronaldo Moreira de Oliveira**  
Titular do 2º Ofício  
Matr. 90/021  
ITAGUAÍ - RJ

**AV8M54167 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)**

Tendô em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: 1) Requerimento de 22/10/2025; 2) Notificação Extrajudicial, conforme certidões do RTD prenotações n°s 41.601 e 41.602, registradas sob os n°s 37.229 e 37.230, em 29/04/2025, desta Serventia (não localizado), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 18, 20 e 23/06/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; 3) Guia de ITBI n° 1015058, devidamente quitada, tudo em atendimento ao artigo 26, parágrafos 1°, 3°, 4° e 7°, da Lei 9.514/97, averbo a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, qualificada, que passa a figurar como **proprietário do imóvel objeto desta Avaliação Fiscal R\$140.200,03**. Protocolo n° 63312, fls. 152v, do livro 1-C, de 22/10/2025. Itaguaí, 04 de novembro de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. **CUSTAS: R\$1.103,43. agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEXB 42610 QZG. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>. **Del. Renato Suzuki de Oliveira Soares**  
Substituto do Titular  
Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ  
2º Ofício de Itaguaí - RJ

**AV9M54167 (CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

A requerimento inscrito com documento hábil e em virtude da consolidação da propriedade fiduciária acima, averbo o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o n° 04 desta. Base de Cálculo R\$69.892,49. Protocolo n° 63312, fls. 152v, do livro 1-C, de 22/10/2025. Itaguaí, 04 de novembro de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. **Del. Renato Suzuki de Oliveira Soares**  
Substituto do Titular  
Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ  
2º Ofício de Itaguaí - RJ

Continua na Ficha: 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2FE2B-NG6VR-SXC4M-B8CW4>

Documento assinado eletronicamente pelo  
 Titular do 2º Ofício de Itaguaí - RJ  
 Del. Ronaldo Moreira de Oliveira  
 Matr. 90/021  
 Documento assinado eletronicamente pelo  
 Titular do 2º Ofício de Itaguaí - RJ  
 Del. Renato Suzuki de Oliveira Soares  
 Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ  
 2º Ofício de Itaguaí - RJ



Valide aqui este documento

CNM: 089615.2.0054167-59


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: 54167	FICHA: 3	DATA: 04/11/2025
---------------------	-------------	---------------------

Matr. 90/021. CUSTAS: R\$585,62. lbg/agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEXB 42611 NLF. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

**2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ**  
**Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira**  
 Protocolo Nº 63312 - Data do Ato: 04/11/25  
**Certidão da Situação Jurídica do Imóvel**

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da Ficha Real/Registro (Transcrição) a que se refere, dela constando todos os eventuais ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel, Art. 19, Lei 6015/73. Assinada Eletronicamente. "Provimento CGJ nº 89/2016, regulamentando a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro". Custas: Emol: 108,60, Ressag: 2,17, FETJ: 21,72, Fundperj: 5,43, Funperj: 6,51, Funarperj: 6,51, ISS: 5,53, Total: 158,26

<p>Poder Judiciário - T.JERJ          Corregedoria Geral de Justiça          Selo Eletrônico de Fiscalização          EEXB 42612 081</p>  <p>Consulte a validade do selo em:  <a href="https://www3.tjrj.jus.br/sitpublico">https://www3.tjrj.jus.br/sitpublico</a></p>	<p>Emol: 108,60          Ressag: 2,17          FETJ: 21,72          Fundperj: 5,43          Funperj: 6,51          Funarperj: 6,51          ISS: 5,53          Total: 158,26</p>
---	--

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2FE2B-NG6VR-SXC4M-B8CW4>

o.onr

Registro de Imóveis gerado oficialmente pelo [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br)

Todos os Registros de Imóveis disponíveis em um só lugar

