



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: 089615.2.0049301-10

MATRÍCULA: 49301	FICHA: 1	DATA: 22/07/2013
---------------------	-------------	---------------------

IMÓVEL: CASA N° 08, do Condomínio Residencial "VILAGE NOBREZA", situada na Rua Benjamin Costa (antiga Rua Guiana), n° 99, com as seguintes dependências: **PAVIMENTO SUPERIOR** - 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 corredor e 01 área de serviço, com 57,21m² de área construída, fração ideal do terreno e das coisas e áreas comuns de 1/10 (um décimo), formada pelo lote de terreno n° 06, da quadra 19, do loteamento denominado "JARDIM AMÉRICA", 1º Distrito deste Município, com as seguintes medidas e confrontações: 15,00m de frente para a Rua Guiana (atual Rua Benjamin Costa); 15,00m de fundos para o lote 18; 40,00m do lado direito para o lote 05, e 40,00m do lado esquerdo para o lote 07, com a área total de 600,00m². **Inscrição Municipal 99996587.** Habite-se processo n° 6.817/13 de 04/06/2013.

PROPRIETÁRIOS: **FABIO BRITO ROSA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, portador da CI n° 2066443-5, do CRA/RJ, de 15/04/2009, CPF n° 101.978.117-36; **DAVID FRAGOSO ALBINO**, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da CI n° 12.955.261-8, do IFP/RJ, 08/09/1988, CPF n° 134.146.187-45, e **ROBERTO DA COSTA GOMES**, brasileiro, funcionario público estadual, portador da CI n° 04.446.386-7, do IFP/RJ, CNH n° 070319710, n° de registro 00387064203, do DETRAN/RJ, de 11/11/2008, CPF n° 600.884.787-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **TEREZA DE JESUS ALBINO GOMES**, todos residentes e domiciliados na Rua São Domingos, Lote 18, quadra 30, Bairro Jardim América, Itaguaí, RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** R.04 (Aquisição), Av.12 (Edificação) e R.15 (Instituição de Condomínio), da matrícula n° 16.986 - Reprodução, do livro n° 02 ficha. Obriga-se o condômino a respeitar a Convenção de Condomínio registrada sob o n° 432, do livro 03-Auxiliar em 22/07/2013, Itaguaí, 22 de julho de 2013. A **SUBSTITUTA DO TITULAR** **RENATA SUZUKI DE OLIVEIRA SOARES**. fms/agbs.

Renata Suzuki de Oliveira Soares

Substituto do Titular
Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ
2º Ofício de Itaguaí - RJ

AV1M49301 (DE OFÍCIO)

Averbo, de ofício, a retificação do nome de **DAVID FRAGOZO ALBINO**, sendo este o correto e não como constou, conforme Certidão de Nascimento lavrada pelo Cartório da 12ª Circunscrição, 6ª Zona do Registro Civil, Freguesias de Itaja e Jacarepaguá, RJ, Livro 70 SA 2, fls. 124, termo n° 28/924, Itaguaí, 27 de fevereiro de 2015. O **OFICIAL** **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. agbs/ryok/dsm.

Renata Suzuki de Oliveira Soares

Substituto do Titular
Matr. 94/11.948 - CGJ/RJ
2º Ofício de Itaguaí - RJ

R2M49301 (COMPRA E VENDA)

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no

Continua no verso...



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: 49301	FICHA: 1v	DATA: 30/04/2015
----------------------------	---------------------	----------------------------

Sistema Financeiro da Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida, nº 8.4444.0818378-1, de 26 de fevereiro de 2015, **FABIO BRITO ROSA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da CNH nº 714248334, nº de registro 02529884737 do DETRAN/RJ, de 01/02/2013, CPF nº 101.978.117-36, residente e domiciliado na Rua Benjamin Costa, Casa 2, Quadra 19, lote 6, Jardim América, Itaguaí, RJ; **DAVID FRAGOZO ALBINO**, brasileiro, solteiro, maior, ator, portador da CI nº 12.955.261-8 do DETRAN/RJ, de 10/07/2012, CPF nº 134.146.187-45, residente e domiciliado na Rua Benjamin Costa, Casa 01, Quadra 19, Lote 6, Jardim América, Itaguaí, RJ; **ROBERTO DA COSTA GOMES**, brasileiro, delegado de polícia, portador da CNH nº 829195759, nº de registro 00387064203 do DETRAN/RJ, de 16/10/2013, CPF nº 600.884.787-34, e sua mulher **TEREZA DE JESUS ALBINO GOMES**, brasileira, comerciante, portadora da CNH nº 857856762, nº de registro 00166989302 do DETRAN/RJ, de 18/02/2014, CPF nº 600.885.087-49, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 06/11/1982, residentes e domiciliados na Rua Benjamin Costa, 1, SV, Quadra 19, Lote 6, Jardim América, Itaguaí, RJ, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula a **MARIA CÉLIA DE PAIVA ROCHA**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, portadora da CI nº 07.788.317-1 do DETRAN/RJ, de 04/12/2014, CPF nº 644.779.327-15, residente e domiciliada na Rua Itajai, nº 08, Santa Candida, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), pago da seguinte forma: R\$17.772,00 com desconto concedido pelo FGTS/União (complemento), R\$18.078,00 com recursos próprios e R\$84.150,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$120.000,00. Valor da garantia fiduciária R\$140.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01007281. Consultas de Informação junto à Corregedoria Geral de Justiça com natureza de escrituras de Inventário, Partilha, Separação Consensual e Divórcio Consensual de nºs 0156615042238523, 0156615042211119, 0156615042206446 e 0156615042218492, e quanto a indisponibilidade de bens de nºs 0156615042251635, 0156615042226513, 0156615042227980 e 0156615042227254, não constando qualquer registro contra o nome dos vendedores. Protocolo nº 45532, fls. 117, do livro 1-B, de 27/03/2015, Itaguaí, 30 de abril de 2015. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL.: R\$656,26. GRATUITOS/PMCMV: R\$12,36. TOTAL: R\$668,62. ceg/fms. **Selo de Fiscalização Eletrônica nº EAUK 65602 OYH.**

Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Matr. 90/024
ITAGUAÍ - RJ

R3M49301 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo contrato acima citado, a proprietária, **MARIA CÉLIA DE PAIVA**

Continua na Fich. 2



Valide aqui
este documento

CNM: 089615.2.0049301-10

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: 49301	FICHA: 2	DATA: 30/04/2015
----------------------------	--------------------	----------------------------

ROCHA, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$120.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Braune Alves Santos Barcellos, conforme subestabelecimento lavrado pelo 3º Ofício de Justiça da Comarca de Duque de Caxias, RJ, no livro 181, fls. 87/95, em 01/08/2011, oriundo do mandato lavrado pelo 2º Tabelião de Notas e Protesto da Comarca de Brasília, DF, no livro 2.878, fls. 173, em 02/06/2011, em garantia do empréstimo no valor de R\$84.150,00, ficando constituída, por este registro, a propriedade fiduciária do imóvel, sendo credor fiduciário a CAIXA, devendo o empréstimo ser pago em 316 prestações mensais e sucessivas, à taxa anual de juros (%) contratada, nominal: 4,5000, efetiva 4,5939, a ser amortizado pela tabela Price, com a prestação inicial de R\$487,45, vencida em 26/03/2015. Valor da Garantia Fiduciária R\$140.000,00. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 45532, fls. 117, do livro 1-B, de 27/03/2015. Itaguaí, 30 de abril de 2015. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. EMOL.: R\$618,86. GRATUITOS/EMCMV: R\$12,36. TOTAL: R\$630,42. ceg/fms. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EAUK 65603 DKK.**

AV4M49301 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** das intimações da devedora fiduciária **MARIA CELIA DE PAIVA ROCHA**, conforme certidão do RTD prenotação nº 41.514, registradas sob o nº 37.144, em 04/02/2025, desta Serventia (não localizada). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 02/03 e 04/04/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$3.214,29. Protocolo nº 61595, fls. 131, do livro 1-C, de 03/02/2025. Itaguaí, 07 de maio de 2025. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS R\$318,84. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEUL 54843 EKW.** Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

Del.ª Renata Suzuli de Oliveira Soares
Substituta do Titular
Matr.: 94/11.948 - CGJ/RJ
2º Ofício de Itaguaí - RJ



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:	FICHA:	DATA:
49301	2v	25/05/2026

AV5M49301 (FINALIZAÇÃO DE INTIMAÇÃO)

Em cumprimento ao Ofício nº 562339/2025, de 29/05/2025, emitido pela Caixa Econômica Federal - 1, averbo a suspensão dos efeitos da intimação averbada sob o nº 04 da presente matrícula em virtude do pagamento do débito. Protocolo nº 64685, fls. 169v, do livro 1-C, de 25/05/2026. Itaguaí, 25 de maio de 2026. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$385,57. lbg/agbd/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEYS 95062 RNS. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV6M49301 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** da intimação da devedora fiduciária **MARIA CELIA DE PAIVA ROCHA**, já qualificada, conforme certidão do RTD prenotação nº 41.949, registrada sob o nº 37.564, em 19/02/2026, desta Serventia (não localizada). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 14 a 16/04/2026, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$4.274,24. Protocolo nº 63883, fls. 159v, do livro 1-C, de 07/01/2026. Itaguaí, 25 de maio de 2026. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$385,57. lbg/agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEYS 95063 LCQ. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV7M49301 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: 1) Requerimento de 01/07/2026; 2) Notificação Extrajudicial conforme certidão do RTD prenotação nº 41.949, registrada sob o nº 37.564, em 19/02/2026, desta Serventia (não localizada), e ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 14 a 16/04/2026, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; 3) Guia de ITBI nº 1015650, devidamente quitada, tudo em atendimento ao artigo 26, parágrafos 1º, 3º, 4º e 7º, da Lei 9.514/97, averbo a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, que passa a figurar como **proprietário do imóvel objeto desta Avaliação Fiscal** R\$156.157,06. CEP: 23.810-140. Protocolo nº 65023, fls. 174, do livro 1-C, de 10/07/2026. Itaguaí, 24 de julho de 2026. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.348,87. agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico

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

Continua na Ficha: 3



Valide aqui
este documento

CNM: 089615.2.0049301-10

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: 49301	FICHA: 3	DATA: 24/07/2026
---------------------	-------------	---------------------

nº EFBR 18195 AJY. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

AV8M49301 (CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

A requerimento instruído com documento hábil e em virtude da consolidação da propriedade fiduciária acima, averbo o **CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** registrada sob o nº 03 desta. Base de Cálculo R\$84.150,00. Protocolo nº 65023, fls. 174, do livro 1-C, de 10/07/2026. Itaguaí, 24 de julho de 2026. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$715,64 lbg agbs/ryok. Selo de Fiscalização Eletrônico nº EFBR 18196 PZE. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ

Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira

Protocolo Nº 65023 - Data do Ato: 24/07/26

Certidão da Situação Jurídica Atualizada 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. "Provimentos CGJ nº 89/2016 e 83/2022, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro".

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EFBR 18197 SVV



Consulte a validade do selo em <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Emol.:124,08
Ressag:2,48
Fetj:24,81
Fundperj:10,54
Funperj:10,54
Funarpen:7,44
Fundac:1,24
Funpgt:1,24
Funpgalerj:1,24
ISS:74,76
Selo Eletrônico:13,08
Total: 193,20