



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: 089615.2.0054530-37

|                     |             |                     |
|---------------------|-------------|---------------------|
| MATRÍCULA:<br>54530 | FICHA:<br>1 | DATA:<br>08/04/2019 |
|---------------------|-------------|---------------------|

**IMÓVEL:** Apartamento nº 204 - 2º Pavimento, Torre 06, 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 47,19m², área de uso comum de 61,0196m², com área real total de 108,2096m². Fração ideal de 0,002219946, formada pela Área de terras resultante do remembramento dos lotes 173, 174, 175 e 183, do Loteamento denominado "PARTE NORTE DA FAZENDA ARAPUCAIA GUASSÚ", 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 Parreiras 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 34.984,00m². 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, Belo Horizonte, MG. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 41.782 do livro nº 02 - ficha. Itaguaí, 08 de abril de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA.

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

**AV1M54530 (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 52166, fls. 05v, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 11 de abril de 2019. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. CUSTAS: R\$174,28. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 17906 YOA.**

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

**AV2M54530 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA)**

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

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:<br>54530 | FICHA:<br>Iv | DATA:<br>11/04/2019 |
|---------------------|--------------|---------------------|

Vida nº 8.7877.0524361-7, de 19 de março de 2019, item 1.7, averbo o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA constante da Av.01 desta**. Protocolo nº 52167, fls. 05v, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 11 de abril de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$174,28 gcs/fms **Selo de**  
**fiscalização eletrônico nº ECRR 17923 HMV.**

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

**R3M54530 (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 8.7877.0524361-7, de 19 de março de 2019, a **BRZ EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, representada por Abigail Silva de Queiroz Saad Ferreira Santos e Monique Moreira Pio Soares Barbosa, 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 **PHYLLIPE NATAN VIEIRA DO COUTO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da CNH nº 1569642306, nº de registro 05894136305, do DETRAN/RJ, 20/10/2017, CPF nº 120.974.917-31, residente e domiciliado na Rua das Hortências, s/nº, quadra 15, Lote 04, Piranema, Itaguaí, RJ, pelo preço de R\$133.000,00 (cento e trinta e três mil reais), pago da seguinte forma: R\$8.649,50 com recursos próprios; R\$16.671,50 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$1.279,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$106.400,00 mediante financiamento concedido pela CAIXA, com alienação fiduciária em garantia. Avaliação Fiscal R\$133.000,00. ITBI recolhido pela guia nº 01010417. 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 01566.19.04.24.46.513, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 52160, fls. 05, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 29 de abril de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.195,51 gcs/fms **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECRR 17998 CZO.**

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

**R4M54530 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

Pelo contrato acima citado, o proprietário **PHYLLIPE NATAN VIEIRA**

Continua na Ficha: 2



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: 089615.2.0054530-37

|                     |             |                     |
|---------------------|-------------|---------------------|
| MATRÍCULA:<br>54530 | FICHA:<br>2 | DATA:<br>29/04/2019 |
|---------------------|-------------|---------------------|

**DO COUTO**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 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 nº 00.360.305/0001-04, representada por Renata Oliveira de Carvalho, conforme substabelecimento lavrado pelo 26º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, no livro 03, fls. 43/48, em 03/11/2016, oriundo do substabelecimento lavrado no livro 3.215-P, fls. 38, em 02/06/2016, oriundo do mandato lavrado no livro 3.152-P, fls. 182, em 16/07/2015, ambos pelo 2º Ofício de Notas de Brasília, DF, em garantia do empréstimo no valor de R\$106.400,00, 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 (%), nominal: 6,5000; efetiva 6,6971, a ser amortizado pela Tabela Price, com a prestação inicial de R\$691,27, vencida em 17/04/2019. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 52160, fls. 05, do livro 1-C, de 08/04/2019. Itaguaí, 29 de abril de 2019. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. CUSTAS: R\$1.099,32. gcs/fms. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECRR 17999 ASG.**

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

**AV5M54530 (HABITE-SE)**

Certifico que o Habite-se nº 63/2019, processo nº 6.711/2019, foi averbado sob o nº 12 da matrícula de origem nº 41.782. Protocolo nº 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. fms/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15601 IDY**

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

**AV6M54530 (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO)**

Certifico que a Convenção de Condomínio do empreendimento denominado "**PORTAL CAMINHOS DO SOL**", foi registrada sob o nº 490, do livro nº 03 - Registro Auxiliar, desta Serventia em 17/10/2019. Protocolo nº 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. fms/gcs. **Selo de fiscalização eletrônico nº ECZI 15989 XPB**

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

Continua no verso...



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW598-2LWXG-NXG3G-W9Y23>

CNM:089615.2.0054530-37

# 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:<br>54530 | FICHA:<br>2y- | DATA:<br>08/04/2019 |
|---------------------|---------------|---------------------|

## AV7M54530 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** da intimação do devedor fiduciário **PHYLLIPE NATAN VIEIRA DO COUTO**, já qualificado, conforme certidão do RTD prenotação nº 41.986, registrada sob o nº 37.601, em 18/03/2026, desta Serventia (não localizado). 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\$4.337,58. Protocolo nº 64141, fls. 163, do livro 1-C, de 27/02/2026. Itaguaí, 26 de maio de 2026. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$385,54. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico** nº **FEYS 95108** PUU. **Consulte em** <http://www4.tjri.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

## AV8M54530 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1) Requerimento de 03/07/2026; 2) Notificação Extrajudicial** conforme certidão do RTD prenotação nº 41.986, registrada sob o nº 37.601, em 18/03/2026, desta Serventia (não localizado), 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 1015689**, 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\$142.134,78. Inscrição Municipal: 100002403. CEP: 23.822-150. Protocolo nº 65057, fls. 174v, do livro 1-C, de 14/07/2026. Itaguaí, 24 de julho de 2026. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.348,37. agbs/ryok/gnc. **Selo de Fiscalização Eletrônico** nº **FEFR 18168** HYF. **Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

## AV9M54530 (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 04 desta. Base de Cálculo R\$106.400,00. Protocolo nº 65057, fls. 174v, do livro 1-C, de 14/07/2026. Itaguaí, 24 de julho de 2026. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$997,15. lbg/ryok/gnc. **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: 089615.2.0054530-37

# 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:<br>54530 | FICHA:<br>3 | 24/07/2026 |
|---------------------|-------------|------------|

nº EFBR 18161 JVY. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

## 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ

Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira

Protocolo Nº 65057 - 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 18162 AOO



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: 80,80  
Selo Eletrônico: 13,08  
Total: 193,20

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KW598-2LWXG-NXG3G-W9Y23>