



:49.924

Valide aqui
este documentoOfício
de Justiça
BELFORD ROXO - RJ**CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO****Oficial: Emanuel Macabu Moraes****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

17.055

Ficha

01F

CNM:089136.2.0017055-36

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

Apartamento 4D-13 do Bloco 04 do Prédio nº907, com área privativa de **45.000m²**, área de uso comum de 45,251m², incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem indeterminada, perfazendo área total de 90,251m² e fração ideal de **0,0031100, da Estrada Belford Roxo, com inscrição imobiliária nº 9928652**, edificado na **Área 1**, com **15.099,62m²**, com 58,00m de frente para a citada **Estrada Belford Roxo**, 244,50m pelo lado esquerdo, confrontando com a Área 2, com 290,90m pelo lado direito, confrontando com a Área 4 e 63,00m na linha dos fundos com o loteamento "Nova Esperança", área oriunda do desmembramento da **área de 50.203,00m²**, conforme certidão da PMBR nº021/COED/2010, averbado sob o AV-3, datado de 18.02.2010, da matrícula 72.359 do Cartório do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Imóveis de Nova Iguaçu, neste Estado, conforme consta no *caput* da matrícula 4.453, desta serventia, situado no **Bairro Bom Pastor** (Lei Municipal nº 725/98), neste município e Estado. A identificação das unidades autônomas foi determinada levando-se em conta quatro fatores, respectivamente: 1 – O Bloco onde a unidade se localiza; 2 – A escada de acesso à unidade autônoma, em seu Bloco; 3 – O pavimento onde se localiza a unidade; 4 – O número da unidade em seu respectivo pavimento; de propriedade de **PÉRGOLA BELFORD ROXO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº20.004.676/0001-60, com sede na Rua Jerônimo da Veiga, nº164, 1º andar, sala "F", Itaim Bibi, São Paulo; havido nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 11.06.2014, no Livro 7070, fls. 191, Ato n.º 073, do Cartório do 10º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, neste Estado, devidamente registrado no R-3, datado de 12.08.2014, da matrícula 4.453, desta serventia; com Averbação do Habite-se, conforme Certidão de Habite-se nº.234/SEHURB/2018, expedida pela PMBR/SEHURB em 30.10.2018, assinada pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Reginaldo Ferreira Gomes, mat.11/16122, sob AV-395 datado de 27.02.2019 e Instituição de Condomínio registrado sob o R-399, datado de 28.02.2019, todos os atos acima junto à matrícula 4.453 desta serventia com Memorial de Incorporação do Empreendimento denominado **"PRIMAVERA BELFORD ROXO I"** devidamente registrado no R-4, datado de 04.12.2014, aprovado através do processo nº.12/000865/2013, autuado em 05.09.2013, instruído com Certidão nº112/SEHURB/2014, emitida em 10.04.2014, renovada pela Certidão nº379/SEHURB/2014, emitida em 22.10.2014, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinadas pelo Subsecretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Marcelo de Almeida Lima, mat. 60/46709 SEHURB, Alvará Concedido nº.044/GS/2014 de Licença Provisória de Construção, emitida em 22.08.2014, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Habitação e Urbanismo, assinado pelo Assessor Especial II, Fernando A. Martins Duarte Jr., mat. 11/017-880 COCIED-SEHURB, e Subsecretário Municipal de Habitação e Urbanismo, Marcelo de Almeida Lima, mat. 60/46709 SEHURB, e Licença de Instalação LI nº.0113, emitida em 01.09.2014, pela Prefeitura Municipal de Belford Roxo, Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, Departamento de Licenciamento e Fiscalização - DELFA, assinada pelo Secretário Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, Márcio Valério Ribeiro da Silva, mat. 80/34940, e Retificação do Memorial de Incorporação averbada no AV-6, datado de 23.10.2015, todos os atos acima junto à matrícula 4.453, desta serventia. Belford Roxo, 09 de Agosto de 2019. Eu,  (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, digitei. Eu,  (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, conferi.

AV-1 - 17.055 - (Prot.: 59.239) - **AVERBAÇÃO DE REMISSÃO** – Procede-se a presente averbação para fazer constar a Convenção de Condomínio do Empreendimento denominado **"PRIMAVERA BELFORD ROXO I"**, devidamente registrada no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob n.º 76, datado em 01.03.2019, neste cartório, e comunicada no AV-400, datado de 01.03.2019, da matrícula 4.453, desta serventia. Belford Roxo, 09 de Agosto

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEUF17180-DDP

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/DXS7D-BZ7LS-YXWGB-UVLBT>

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



Ofício
de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

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

17.055

Ficha

01V

CNM:089136.2.0017055-36

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

de 2019. Eu, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, digitei. Eu, Jéssica Carvalho da Silva (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDBH74910-EYW**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$8,44; Prenot. R\$0,00; Guias: R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Subtotal: R\$8,44; FETJ R\$1,68; Fundperj R\$0,42; Funperj R\$0,42; Funarpen: R\$0,33; Lei 6.370/12 2% R\$0,16; Lei 7128/15: R\$0,44; Total R\$11,89.

R-2 – 17.055 – (Prot.: 59.239) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS - Com Utilização do FGTS do(s) Comprador(es) - Contrato nº855553914641, datado de 08.01.2018, a proprietária, PÉRGOLA BELFORD ROXO I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula, para **JOELSON FRAGOZO**, brasileiro, solteiro, porteiro, portador da Carteira de Identidade nº00798486418, expedida pelo Detran/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº909.622.147-87, residente e domiciliado em Rua Dona Herminia Santana, 10, Andrade Araujo, neste Município e Estado, pelo valor de R\$141.000,00, sendo composto mediante: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$103.368,87; Valor dos recursos próprios: R\$21.221,63; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$7.126,50 e Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$9.283,00; Valor global de venda do empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. O ITBI nº72.08.019.005.528.3 foi pago no valor de R\$4.237,20 em 30.05.2019, na Caixa Econômica Federal, via Internet Banking CAIXA, Código da Operação: 050431427, Chave de Segurança: XH2JSFKST8NK3Z2Z, através do DAM nº51877396, sendo o seu pagamento confirmado através da Certidão de Quitação de ITBI, emitida através do site da Prefeitura Municipal de Belford Roxo, com Código de Verificação nº8104874, datada de 19.07.2019, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R\$141.000,00. Belford Roxo, 09 de Agosto de 2019. Eu, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, digitei. Eu, Jéssica Carvalho da Silva (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDBH74900-HPC**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$779,68; Guias R\$37,38; Arq. R\$10,74; Busca R\$1,78; Pren. R\$10,99; Subtotal R\$840,57; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$15,80; Lei 7128/15 5%: R\$45,05; Mútua R\$0,00; Dist. R\$27,96; Total R\$929,38. BIB CCJ/RJ nº 02326.19.08.09.17.185.

R-3 – 17.055 – (Prot.: 59.239) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, o devedor fiduciante, JOELSON FRAGOZO, acima qualificado, alienou 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\$103.368,87, resgatável no prazo de 329 meses, pelo Sistema de Amortização TP - Tabela Price, à taxa anual de juros nominal de 5,0000% e efetiva de 5,1163%, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira no valor de R\$655,19 em 08.02.2018. Época de reajuste dos encargos e Encargos financeiros de acordo com o item 5. Valor da Garantia Fiduciária: R\$141.000,00. Belford Roxo, 09 de Agosto de 2019. Eu, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, digitei. Eu, Jéssica Carvalho da Silva (Jéssica Carvalho da Silva), Escrevente, conferi. **Selo Eletrônico Número: EDBH74901-QDR**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$779,68; Guias R\$0,00; Arq. R\$0,00; Busca R\$0,00; Pren. R\$0,00; Subtotal R\$779,68; FETJ R\$0,00; Fundperj R\$0,00; Funperj R\$0,00; Funarpen: R\$0,00; Lei 6.370/12 2% R\$15,59; Lei 7128/15 5%: R\$41,01; Mútua R\$0,00; Dist. R\$0,00; Total R\$836,28.

AV-4 – 17.055- (Prot.: 71.805) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 18.12.2023, firmado, com fulcro no art. 26, §1º da Lei 9.514/97, pela credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, qualificada sob o R-3 da presente matrícula, representada por sua procuradora, Ana Raquel dos Santos D Angieri, inscrita no CPF/MF sob o nº281.482.798-70, conforme Ofício nº440361/2023 – Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, tendo sido procedida de intimação pessoal do devedor

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica

EEUF17180-DDP

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/DXS7D-BZ7LS-YXWGB-UVLBT>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



Ofício
de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

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

17.055

Ficha

02F

CNM: 089136.2.0017055-36

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

fiduciante, JOELSON FRAGOZO, qualificado no R-2, que restou **Positiva com recusa**, uma vez que o devedor, nas três tentativas de localizá-lo, não foi encontrado no endereço indicado, contudo, compareceu no balcão da sede do Serviço Registral, em 28.03.2024, exarou ciência do teor da notificação e recusou-se a recebê-la, conforme Certidão expedida em 04.04.2024, pelo Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro. Outrossim, conforme Certidões emitidas em 02.07.2024, pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, a notificação restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, sendo certificado, no primeiro endereço indicado, que o devedor não reside no local, estando em lugar incerto, e no segundo endereço indicado na notificação, que o devedor estava ausente, nas três tentativas de localizá-lo, estando em lugar incerto, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora o devedor fiduciante, JOELSON FRAGOZO**, dando publicidade à existência do procedimento em curso, assegurando direitos de terceiros interessados e estabelecendo o termo para a consolidação de propriedade pelo fiduciário (art. 26, §7º da Lei 9.514/97). Belford Roxo, 21 de outubro de 2024. Eu, Ruana Acioli de Freitas (Ruana Acioli de Freitas), Escrevente, matrícula 94/24828, digitei. Eu, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, matrícula 94/14377, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEUF16759-RZX**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$663,06; Comunicações R\$0,00; Pren. R\$29,14; Subtotal R\$692,20; FETJ R\$138,43; Fundperj R\$34,60; Funperj R\$34,60; Funarpen R\$27,68; Lei 6.370/12 2% R\$13,84; Lei 7.128/15 5% R\$37,12; Dist. R\$0,00; Selos: 5,18; Total: R\$983,65.

AV-5 – 17.055- (Prot.: 73.796)- **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, datado de 05.07.2024 e Ofício nº440361/2023 – Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 05.08.2024, representada por seu procurador Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob o nº575.672.049-91, gerente de centralizadora, tendo sido procedido de notificações o devedor fiduciante JOELSON FRAGOZO, qualificado no R-2, e não purgada a mora, conforme notificações extrajudiciais ora arquivadas, em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede a presente averbação para **consolidar a propriedade** do imóvel da presente matrícula, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada no R-3. O ITBI nº72.08.024.007.489.6 foi pago em 04.07.2024 no valor de R\$4.400,06, através do DAM nº63103259, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 17.10.2024, verificada sua autenticidade pelo código de verificação 76E6528707, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R\$146.351,46. Belford Roxo, 21 de outubro de 2024. Eu, Ruana Acioli de Freitas (Ruana Acioli de Freitas), Escrevente, matrícula 94/24828, digitei. Eu, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, matrícula 94/14377, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEUF16760-YWK**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$663,06; Comunicações R\$70,47; Pren. R\$29,14; Subtotal R\$762,67; FETJ R\$152,50; Fundperj R\$38,11; Funperj R\$38,11; Funarpen: R\$45,72; Lei 6.370/12 2% R\$15,22; Lei 7.128/15 5% R\$40,81; Dist. R\$38,15; Selos R\$5,18; Total: R\$1.136,47.

AV-6 – 17.055- (Prot.: 73.796)- **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 1.488 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 05.07.2024, 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-3 da presente matrícula, referente ao contrato nº.855553914641-5, datado de 08.01.2018, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 21 de outubro de 2024. Eu, Ruana Acioli de Freitas (Ruana Acioli de Freitas), Escrevente, matrícula 94/24828, digitei. Eu, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade (Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade), Escrevente, matrícula 94/14377, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEUF16761-DWO**

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$663,06; Pren. R\$0,00; Subtotal R\$663,06; FETJ R\$132,61; Fundperj R\$33,15; Funperj R\$33,15; Funarpen: R\$39,78; Lei 6.370/12 2% R\$13,26; Lei 7.128/15: R\$35,59; Selo: R\$2,59; Total R\$953,19.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEUF17180-DDP

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/DXS7D-BZ7LS-YXWGB-UVLBT>

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



Ofício
de Justiça
BELFORD ROXO - RJ

CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

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

17.055

Ficha

02V

CNM: 089136.2.0017055-36

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamim Pinto Dias, 1130

Oficial: Emanuel Macabu Moraes

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRÍCULA nº 17055**, 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. 29 de outubro de 2024. Assinatura digital do escrevente, Paula Cristiane Corrêa Pereira Trindade com matrícula 94/14377.

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\$ 98,00

20% FETJ (Lei 3.217/88) R\$ 19,60

5% FUNDPERJ (Lei 4.664/05) R\$ 4,90

5% FUNPERJ (Lei 111/06) R\$ 4,90

6% FUNARPEN (10.234/23) R\$ 5,88

2% (Lei 6.370/12) R\$ 1,96

ISSQN (Lei 7128/15) R\$ 5,26

SELO - R\$ 2,59

Total: R\$ 143,09

Belford Roxo, 29 de outubro de 2024.

Consulte a validade do selo em:

<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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

EEUF17180-DDP

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



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DXS7D-BZ7LS-YXWGB-UVLBT>

onr

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