

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237 , PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42206 / CNM: 090522.2.0042206-35 / Recibo: 79956 / Data da Certidão: 03/11/2025.

[illegible]

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,17 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,90.



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

EFAB 68168 TBL

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

juo.

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CS

Esse documento foi assinado digitalmente por SIMONE DA CRUZ CUNHA - 03/11/2025 11:52 PROTOCOLO: S25101036716D

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

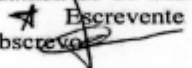
E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42206 / CNM: 090522.2.0042206-35 / Recibo: 79956 / Data da Certidão: 03/11/2025.

REGISTRO GERAL			090522.2.0042206-35
MATRÍCULA	FICHA		
42.206	01	ESTADO DO RIO DE JANEIRO	PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ
		REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO	

IMÓVEL: casa e apartamento nº. 403, bloco 07, da Estrada Antonio Além Bergara, tipo apartamento (em construção) e correspondente a fração ideal de 0,002348, do Condomínio Vila da Conquista, construída sobre o terreno de 33.390,88m², situado na Zona urbana do 6º Distrito deste Município de Magé, que implantou o loteamento no regime de incorporação Imobiliária, constituída de 362 frações ideias, distribuídos em quatro tipologias, sendo 1 e 2 com casas de 2 e 3 quartos e tipos 3 e 4 com apartamentos de dois quartos. **PROPRIETARIA:** BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A, inscrita no CNPJ sob o nº. 104.00054/0001-06, sito a Avenida das Américas nº. 3.434, Bloco 02, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte no Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº. 41.566; datada 21 de maio de 2012. O referido é verdade e dou fé. Magé 10 de Janeiro de 2013. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. 
Oficial do Registro Subscrito

R- 1 – 42.206 – COMPRA E VENDA – Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de terreno e Mutuo para Construção de unidade habitacional com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações – apoio a produção – programa carta de credito FGTS e programa minha casa, minha vida – PMCMV – recurso FGTS pessoa física recurso FGTS, com caráter de Escritura Publica, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei nº. 5.049 de 29 de junho de 1966, Contrato nº. 85555297207, datada de 31 de outubro de 2012, no qual figura como **ADQUIRENTE: RODRIGO LIMA DE FREITAS**, brasileira, solteiro, em 05/03/1979, técnico laboratório raio x, portador da carteira de identidade 108337924, expedida pelo OTOE/RJ, em 24/01/2005 e do CPF nº. 075.939.367-24, residente e domiciliado na Rua Guarani nº. 877, BL 10, AP 10, Piabetá – Magé. **TRANSMITENTE: BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A**, inscrita no CNPJ sob o nº. 104.00054/0001-06, sito a Avenida das Américas nº. 3.434, Bloco 02, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte no Rio de Janeiro, neste ato representada por **ADEMIR TERENCE DOS SANTOS JUNIOR**, nacionalidade brasileira, casado, contador, portador da carteira de identidade nº. 10164682-6, expedida por IFP/RJ e do CPF 042.696.967-05, domiciliado na Av das Américas, nº. 3.434, Bloco 02, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, Barra da Tijuca, conforme procuração lavrada às folhas 080/087 do livro 1843, em 27/03/2012 no 10º Ofício de Notas de RIO DE JANEIRO/ RJ e **IVAN DE OLIVEIRA LIMA BETTENCOURT**, nacionalidade brasileira, solteiro, administrador, portador da carteira de identidade de nº. 20000441-4, expedida por DIC/RJ e do CPF 094.297.727-08, residente na Av das Américas, nº. 3.434, Bloco 02, salas 601 a 608 e 703 a 706, parte, Barra da Tijuca, conforme procuração lavrada às folhas 080/087 do livro 1843, em 27/03/2012 no 10º Ofício de Notas de RIO DE JANEIRO/ RJ. **PREÇO:** R\$ 82.996,20 (Oitenta e dois Mil Novecentos e Noventa e Seis Reais e vinte centavos), a) dos quais R\$ 8.299,62 (Oito Mil Duzentos e Noventa e nove Reais e Sessenta e Dois Centavos) de Recursos Próprios; b) R\$ 0,00 (Zero Reais) de utilização de saldo da conta vinculada do FGTS; c) R\$ 0,00 (Zero Reais) referente ao

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42206 / CNM: 090522.2.0042206-35 / Recibo: 79956 / Data da Certidão: 03/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
42.206	01v
	VERSO

090522.2.0042206-35

desconto concedido pelo fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS; e d) R\$ 74.696,58 (setenta e quatro Mil e Seiscentos e Noventa e Seis reais e Cinquenta e Oito Centavos) financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal (Credora). **DO VALOR DA COMPRA E VENDA TERRENO R\$ 6.979,75** (Seis Mil e Novecentos e Setenta e Nove Reais e Setenta e Cinco Centavos), **PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS 19 meses**. **ITBI: DAM** n.º 0011106/2012, tendo Pago somente a taxa de expedição R\$ 3,94, valor Venal de R\$ 74.696,58. **EMOLUMENTOS: R\$ 509,31; LEI 3217/99: R\$ 101,86; MUTUA: R\$ 10,05; ACOTERJ: R\$ 0,20; FUNDPERJ: R\$ 25,46; FUNPERJ: R\$ 25,46**. O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de Janeiro de 2013. Eu, *[assinatura]* Escrevente-Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, *[assinatura]* Oficial do Registro Subscreevo.

(R) 1 ato
RLW05729 AJA

R- 2 - 42.206 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R- 1 - da presente matrícula, do qual figura como **CREDORA / FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa publica, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei n.º 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto Lei n.º 1.259 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/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **VAGNER CORREA DE LIMA**, economiário, portador da carteira de identidade RG 103845418, expedida por SSP/RJ e do CPF 069.803.237-33, procuração lavrada às folhas 147/148 do livro 2878, em 02/06/2011 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado as fls. 147/152 do livro 556 em 14/07/2011 no 12º Ofício de Notas de Niterói /RJ, doravante designada CEF. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**, CNPJ n.º 04123616/0001-00, sito Avenida Araucárias lotes 1935/2005, 301, piso 3, Águas Claras, em Rio de Janeiro- RJ; **INCOPIRADORA /SPE/FIADORA: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.**, CNPJ n.º 04123616/0001-00, sito Avenida Araucárias lotes 1935/2005, 301, piso 3, Águas Claras, em Rio de Janeiro- RJ. **DEVEDORA FIDUCIANTE: RODRIGO LIMA DE FREITAS**, acima qualificado. **VALOR DA DIVIDA: R\$ 74.696,58** (setenta e quatro Mil e Seiscentos e Noventa e Seis reais e Cinquenta e Oito Centavos); **PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 300; DE RENEGOCIAÇÃO: 0; TAXA ANUAL DE JUROS (%)**: Nominal: 7,6600 Efetiva: 7,9347; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC; ENCARGO INICIAL**: Prestação R\$ 725,80; **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 22,46 FGHAB: R\$ 15,52; TOTAL: R\$ 763,78; VENCIMENTO NO PRIMEIRO ENCARGO**: As amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, **EPOCA DE RECALCULO DOS ENCARGOS MENSAL**: Nos 02 (dois) primeiros anos de vigência do prazo de amortização deste contrato, os valores da prestação de amortização e juros e dos Prêmios de Seguros, serão recalculados a cada período de 12 meses, no dia

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42206 / CNM: 090522.2.0042206-35 / Recibo: 79956 / Data da Certidão: 03/11/2025.

REGISTRO GERAL		090522.2.0042206-35	
MATRÍCULA	FICHA	ESTADO DO RIO DE JANEIRO	
42.206	02	PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ	
		REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO	

correspondente ao da assinatura do Contrato. O valor correspondente à taxa de administração, permanece inalterado; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: ofertado pelo valor estabelecido de R\$ 90.500,00 (Noventa Mil e Quinhentos Reais);** deste contrato, reservando-se a CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. A Quitação da dívida no prazo de 30 dias, a contar da data da liquidação da dívida, a CEF fornecerá o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor do DEVEDOR / FIDUCIANTE, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês ou fração, sobre o valor do contrato de financiamento. Os contratantes declaram terem ciência de todas as cláusulas, obrigações contidas no respectivo contrato; e demais cláusulas e condições constantes no referido Contrato, consulta de informações de Busca de indisponibilidade e de escrituras nº. 0159112120634949; 0159112120613753. **EMOLUMENTOS: R\$ 608,81; LEI 3217/99: R\$ 121,76; MUTUA: R\$ 10,05; ACOTERJ: R\$ 0,20; FUNDPERJ: R\$ 30,44; FUNPERJ: R\$ 30,44.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 10 de Janeiro de 2013. Eu,  Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E,  Oficial do Registro Subscrovo.

(R) 1 ato
RJ05730 TH4

Av.3 - 42.206: - HABITE-SE: - Nos termos do requerimento datado de 22 de Março de 2016, Prenotado no Livro 1-M sob o nº 76.647 em 07/04/2016, assinado por **BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.400.054/0001-06, estabelecida a Avenida Jose Silva de Azevedo Neto, nº 200, bloco 8, 1º e 2º andares, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, neste ato representada por seus procuradores devidamente nomeados, conforme procuração lavrada aos 08/03/2016 na Serventia do 16º Ofício de Notas da cidade de São Paulo, no Livro nº 4.442 às fls. 245/252, procede-se a presente averbação para fazer constar, nos termos do Habite-se nº 020/2016, expedido aos 08 de Março de 2016, dentre outros, a construção do imóvel objeto da presente Matrícula, possuindo 45,76 metros quadrados, de tipologia 4, composta de sala de estar, circulação, 02 quartos, 01. banheiro, cozinha e área de serviço. **EMOLUMENTOS: R\$ 152,57; LEI 3217/99: R\$ 30,51; MUTUA: R\$ 6,64; ACOTERJ: R\$ 0,13; FUNDPERJ: R\$ 7,62; FUNPERJ: R\$ 7,62; FUNARPEN: R\$ 6,10; PMCMV: R\$ 3,05; ISS: R\$ 3,05.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 26 de Abril de 2016. Eu,  Oficial do Registro Subscrovo.

Selo Eletrônico Numero: **EBND 47393 RKI**

Av.4 - 42.206: - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: - O imóvel objeto desta matrícula acha-se submetido ao regime da Lei Federal 4.591/64, estando a Convenção de Condomínio que regula o "modus vivendi" do mesmo devidamente registrada sob o nº 1.159, Ficha 01/03, Livro 3- Auxiliar. - Protocolo nº 76.648 de 07/04/2016. - **EMOLUMENTOS: R\$ 7,42; LEI 3217/99: R\$ 1,48; MUTUA: R\$ 6,64; ACOTERJ: R\$ 0,13; FUNDPERJ: R\$ 0,37; FUNPERJ: R\$ 0,37; FUNARPEN: R\$ 0,30; PMCMV: R\$ 0,29; ISS: R\$ 0,15.** - Eu,  Leonardo Moreira Gomes Passareli, Substituto do Tabelião, efetuei a presente averbação, subscrovo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 26 de Abril de 2016. Selo Eletrônico Numero: **EBND 47781 CNG**

Leonardo Moreira Gomes Passareli - Escrevente Substituto

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Cartório do 2 Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42206 / CNM: 090522.2.0042206-35 / Recibo: 79956 / Data da Certidão: 03/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
42.206	2
	VERSO

090522.2.0042206-35

Certifico para fazer constar que onde descreve possuindo 45,76 metros quadrados, sendo o correto 42,39 metros quadrados. Oficial

AV -05 - 42.206 -AVERBAÇÃO DE NÃO PURGA DA MORA: - Procede-se a presente averbação para fazer constar que nos termos do artigo 26 parágrafo 1º e 4º da Lei 9514/97, após devidamente intimado e publicado o edital na forma legal, o devedor fiduciante **RODRIGO LIMA DE FREITAS**, acima qualificada, não compareceu a esta serventia e nem apresentou prova de que já tenha quitado o debito junto a credora fiduciária. Portanto não houve a efetuação da PURGAÇÃO DA MORA referente à dívida objeto do Contrato de financiamento Imobiliário nº 85552397207-8, firmado em 31/10/2012, com garantia de Alienação Fiduciária registrado sob o nº. R-02, da presente matrícula. Prenotado no Livro 1-X sob o nº. 85.676, datada de 24/02/2025. Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 15 de agosto de 2025. Selo Eletrônico EEYO 34166 STM

Leonardo M. Gomes Passarelli
Escrevente -Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho
Substituta do Tabelião - Matr. 94/5521

AV.06 - 42.206: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Nos termos do requerimento datado de 29 de Setembro de 2025, devidamente formalizado efetuado pelo Credor Fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, já acima qualificado; procede-se a presente averbação para fazer constar que foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97 em face da devedor fiduciante **RODRIGO LIMA DE FREITAS**, CPF: 075.939.367-24, acima qualificado, sem que houvesse purgação da mora, ficando CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credor fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FIDUCIÁRIA - CEF**, acima qualificada. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$ 100.690,73 (Cem mil, seiscentos e noventa reais e setenta e três centavos). **ITBI:** O Imposto de transmissão incidente sobre a presente transação, foi devidamente recolhido através da Guia de Controle nº **549331/2025**, extraído do processo nº 18835/2025, no valor de R\$ 2.013,81 (Dois mil, treze reais e oitenta e um centavos), junto à Caixa Econômica Federal em 16/09/2025, tendo sido atribuído pela autoridade fazendária o valor de R\$ 100.690,73 (Cem mil, seiscentos e noventa reais e setenta e três centavos). Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 86.678, em 08/10/2025. - Eu Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Substituto, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 30 de Outubro de 2025. Selo Eletrônico EFAB 68128 TIN

Leonardo M. Gomes Passarelli
Substituto-Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho
Substituta- Matr. 94/5521

CONTINUA NA FICHA 03

Cartório do 2º Ofício de Magé-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Leonardo da Silveira

TABELIÃO

RUA SÃO FIDÉLIS, 237, PIABETÁ, Mage / RJ

E-mail: cartorio2oficio@yahoo.com.br

Telefone: (21)2633-2413

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 42206 / CNM: 090522.2.0042206-35 / Recibo: 79956 / Data da Certidão: 03/11/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

42.206

CNM

090522.2.00042206-35

03
FRENTE

**Cartório do 2º Ofício de
Magé – RJ**

RUA SÃO FIDELIS, N.º 237,

PIABETÁ – RJ – CEP: 25.931-770

AV.07 – 42.206- CANCELAMENTO DE ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: - Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 1.488 da Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, para o efeito de cancelar a Alienação Fiduciária em Garantia nº 8.5555.2397207-8, registrada no R-2 da referida matrícula que onerava o imóvel constante da presente matrícula, tendo em vista ser ato contínuo à consolidação da propriedade averbado no AV-06 da presente matrícula. Assim, fica para todos os fins e efeitos de direito, liberado o imóvel dos citados ônus. **Prenotado no Livro 1-Y sob o nº 86.678, em 08/10/2025.** - Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Substituto, lavrei e efetuei o presente ato. E, eu, Débora da Silva Marinho, substitua e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 30 de Outubro de 2025. Selo Eletrônico EFAB 68129 BZB

Leonardo M Gomes Passarelli
Substituto-Matr. 94/5522

Débora da Silva Marinho
Substituta- Matr. 94/5521