



54.823

Valide aqui  
este documentoOfício  
de Justiça  
BELFORD ROXO - RJ

## CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0006228-22

## REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

6.228

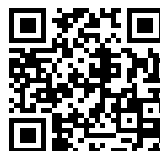
01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Município de Belford Roxo  
Registro de Imóveis  
Cartório do 3º Ofício de Justiça  
Praça Getúlio Vargas, 137  
Emanoel Macabu Moraes  
Oficial

**Apartamento nº. 406**, com 55,37m² de área construída, com **fração ideal de 0,001190**, do **Bloco 26 do Prédio n.º700 da Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos**, do **Lote A1** com 73.459,07m² de área total, com 85,67m para a citada Avenida Prefeito Jorge Júlio Costa dos Santos, com 363,11m pela esquerda, em segmento que faz 90º com a testada da área, confrontando com o terreno do Hipermercado Carrefour ou sucessores, nos fundos em dois segmentos, sendo o primeiro paralelo à Avenida Jorge Júlio Costa dos Santos com 177,78m e o segundo medindo 110,65m com orientação 11º N.W., à direita com seis segmentos, sendo o primeiro com 108,97m, que faz 90º graus com a testada da área voltada à Avenida Jorge Júlio Costa dos Santos, o segundo segmento, fazendo 90º graus com a anterior, que possui 24,56m de comprimento, também confrontando com área B, o terceiro segmento, formando um ângulo de 90º com o anterior em direção à Avenida Jorge Júlio Costa dos Santos, medindo 22,47m, segue o 4º segmento com 62,00m, paralelo à Avenida Jorge Júlio Costa dos Santos, confrontando com terreno do campo de futebol, o quinto medindo 10,00m confrontando com o campo de futebol, segue o sexto segmento, também com 62,00m de comprimento, paralelo à Avenida Jorge Júlio Costa dos Santos, e 184,50m com as terras da empresa Cyrela Ltda., ou sucessores, situado no **Bairro Centro**, neste município e Estado, com Memorial de Incorporação sob o R-1, datado de 27.11.2009, na matrícula 4.027 desta serventia, conforme Certidão de Aprovação de Projeto n.º267/COED/2009, emitida pela PMBR em 21.10.2009, garantido o direito ao uso de uma vaga de estacionamento, com Averbção de Habite-se sob o Av-4, datado de 05.05.2011, da citada matrícula, de propriedade de **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob 09.625.762/0001-58, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º1.376, 9º andar, parte, Brooklin Paulista, São Paulo -SP, havido por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 18º Ofício de Notas da Capital, neste Estado, no Livro 7041, às Fls. 184/087, Ato n.º114, devidamente registrada no R-1, datado de 23.11.2009, da matrícula n.º4.024, que em função de desmembramento da Área "A", originou o Lote "A1" da matrícula n.º4.027, já mencionada. Belford Roxo, 15 de Junho de 2012. Eu, [assinatura] (Daniele da Silva Paredes), Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] (Luciana Lacerda Rodrigues), Escrevente, conferi.

AV-1 - 6.228 - (Prot.: 17.737 de 05.06.2012) - **AVERBAÇÃO**- Procede-se a presente averbação para fazer constar a Convenção de Condomínio do Empreendimento denominado **"Residencial Portal do Sol"** devidamente registrada no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob n.º24, datado em 03.05.2011, neste cartório. Belford Roxo, 15 de Junho de 2012. Eu, [assinatura] (Daniele da Silva Paredes) Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] (Luciana Lacerda Rodrigues), Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): Ato av. 5-2 R\$24,12; Inf. 1-9 R\$3,41; Dig. 1-8 R\$13,65; G. eletr. 1-10 R\$3,41; Busca 5-obs 5ª R\$12,02; Pren. 1-2-9-10 R\$9,77; Subtotal R\$66,38; FETJ R\$13,27; Fundperj R\$3,31; Funperj R\$3,31; Mutua R\$10,25; Total R\$96,52.

R-2 - 6.228 - (Prot.: 17.735 de 05.06.2012) - **COMPRA E VENDA** - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária vinculada a Empreendimento - Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - contrato n.º855551622148, datado de 29.09.2011, a proprietária **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para **JOSE CARLOS RODRIGUES XAVIER**, brasileiro, operador, portador da cédula de identidade n.º054512967, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º662.559.107-68, casado no regime de comunhão parcial de bens com **MARIA LUIZA DA SILVA RODRIGUES**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade 084064435, expedida por DETRAN/RJ, inscrita no CPF/MF sob o n.º009.192.117-12, residentes e domiciliados na Rua Torres Gonçalves, nº 105, Areia Branca, Belford Roxo, neste Estado, pelo valor de R\$111.811,24; sendo composto mediante Recursos

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEZN92991-CWXConsulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Continua no verso.

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4ZQ6-D2HCS-BWXCM-FTK4V>





Valide aqui  
este documento



Ofício  
de Justiça  
BELFORD ROXO - RJ

## CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

### REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0006228-22

#### REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

6.228

Ficha

01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Município de Belford Roxo  
Registro de Imóveis  
Cartório do 3º Ofício de Justiça  
Praça Getúlio Vargas, 137  
Emanoel Macabu Moraes  
Oficial

Próprios: R\$15.811,24, Desconto concedido diretamente pelo FGTS: R\$ 2.000,00 e Financiamento concedido pela Credora: R\$94.000,00. O ITBI n.º72.08.011.12.1300.1 foi pago no valor de R\$2.646,14, em agência do Banco Itaú, através do DAM n.º4938807, aqui arquivado. Belford Roxo, 15 de Junho de 2012. Eu, [assinatura] (Daniele da Silva Paredes), Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] (Luciana Lacerda Rodrigues), Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): Ato reg. 5-1 R\$604,26; Guias 1-6 R\$99,60; Inf. 1-9 R\$3,41; Dig. 1-8 R\$13,65; G. eletr. 1-10 R\$3,41; Arq. 2-6 R\$47,77; Busca 5-obs.5ª R\$12,02; Pren. 1-2-9-10 R\$9,77; Subtotal R\$793,89; Distr. R\$11,44; Total R\$805,33.

R-3 - 6.228 - (Prot.: 17.735 de 05.06.2012) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do título supra, o devedor fiduciante, JOSE CARLOS RODRIGUES XAVIER e MARIA LUIZA DA SILVA RODRIGUES, acima qualificados, alienaram o imóvel objeto da presente matrícula à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, em garantia da dívida de R\$94.000,00, resgatável no prazo de 300 meses, pelo Sistema de Amortização Constante Novo, à taxa anual de juros nominal de 5,5000%, e efetiva de 5,6409%, a ser paga em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 29.10.2011 no valor de R\$770,35, de acordo com a Cláusula Nona. Época de Recálculo dos Encargos conforme Cláusula Nona. Belford Roxo, 15 de Junho de 2012. Eu, [assinatura] (Daniele da Silva Paredes), Escrevente, digitei. Eu, [assinatura] (Luciana Lacerda Rodrigues), Escrevente, conferi. Emolumentos (tabelas e valores): VIDE R-1 nos termos do artigo 40º da Lei n.º3.350/99.

AV-4 - 6.228 - (Prot.: 75.092) - **CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR FIDUCIANTE** - Nos termos do requerimento, datado de 14.02.2025, 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 seu procurador, Leni Frando Dias, inscrito no CPF/MF sob o nº568.735.819-68 conforme Ofício nº566870/2025 - Caixa Econômica Federal, tendo sido procedida a intimação pessoal dos devedores fiduciários, JOSE CARLOS RODRIGUES XAVIER e MARIA LUIZA DA SILVA RODRIGUES, qualificados no R-2, que restou **Negativa**, na forma do art. 26, §4º da Lei 9.514/97, pois nos três endereços indicados nas notificações, os devedores não foram localizados por estarem ausentes, conforme Certidões expedidas em 11.06.2025, pelo Registro de Títulos e Documentos do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Belford Roxo, procede-se a presente averbação, nos termos do art. 12 do Provimento CGJ nº02/2017, de 01.02.2017, para **constituir em mora os devedores fiduciários, JOSE CARLOS RODRIGUES XAVIER e MARIA LUIZA DA SILVA RODRIGUES, 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, 05 de Agosto de 2025. Eu, [assinatura] (Ioná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, digitei. Eu, [assinatura] (Wanderson de Souza Landulpho), Escrevente, Matrícula 94/25505, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEYQ03327-LLO**

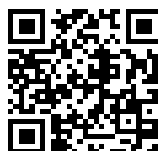
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$694,25; Pren. R\$30,51; Comunicação: R\$24,59; Subtotal R\$749,35; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$149,86; Funperj 5% - Lei nº 111/2005: R\$37,45; Fundperj 5% - Lei nº 4.864/2005: R\$37,45; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$44,95; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$14,98; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$39,43; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,42 B1B: R\$. Total: R\$1.078,89.

AV-5 - 6.228 - (Prot.: 76.786) - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento apresentado pelo Caixa Econômica Federal, datado de 18.09.2025, e Ofício nº566870/2025 - Caixa Econômica Federal - CESAV/BU, datado de 18.09.2025, representada por sua procuradora Daniele Fydryszewski Vilasfam, inscrito no CPF/MF sob o nº986.180.590-72, gerente de centralizadora, tendo sido procedida de notificação dos devedores fiduciários **JOSE CARLOS RODRIGUES XAVIER e MARIA LUIZA DA SILVA RODRIGUES**, qualificados no R-2, e não purgada a mora, conforme notificação extrajudicial ora arquivada, com editais de intimações publicados através do site

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

EEZN92991-CWX

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



Continua na ficha 02



Valide aqui  
este documento



Ofício  
de Justiça  
BELFORD ROXO - RJ

## CARTORIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE BELFORD ROXO

R.E.: JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS

### REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Benjamin Pinto Dias, 1130 (2º piso, loja 09) - Centro

CEP. 26.130-000 / Telefone: (21) 2661-0500 / 3775-8240

CNM: 089136.2.0006228-22

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Avenida Benjamin Pinto Dias, 1130

José Luis Ferreira dos Santos

R. E.

#### REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

6.228

Ficha

02F

www.registrodeimoveis.org.br, Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico - Diário do Registro de Imóveis Eletrônico, sob as Publicações nº 1644/2025, datada de 02.07.2025, nº1645/2025, datada de 03.07.2025 e nº 1646/2025, datada de 04.07.2025 em obediência ao artigo 26, §§ 1º a 7º, da Lei nº 9.514/1997, procede-se 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 nº72.08.025.009.591.3 foi pago em 15.09.2025 no valor de R\$3.537,39, através do DAM nº65455740, sendo seu pagamento ratificado através da certidão de quitação de ITBI, expedida pela PMBR/SEMFA, datada de 10.10.2025, verificada sua autenticidade pelo código de verificação nºDC64D2ABB5, sendo os documentos aludidos aqui arquivados. O imóvel foi avaliado pela PMBR, para fins fiscais, no valor de R\$117.582,72. Belford Roxo, 21 de Outubro de 2025. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, Matrícula 94/17355, digitei. Eu, Joná de Oliveira Nunes (Joná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92825-DLC**

Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$623,09; Pren. R\$32,29; Comunicação: R\$104,12 Subtotal R\$759,50; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$151,86; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$37,96; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$37,96; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$45,55; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$15,18; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$39,80; Dist. R\$44,20; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$5,74; B.I.B. R\$0,00; Total: R\$1.137,85.

AV-6 - 6.228 - (Prot.: 76.786) - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do art. 1.488 do 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 18.09.2025, representada por sua procuradora Daniele Fydryszewski Vilasfam, inscrita no CPF/MF sob o nº 986.180.590-72, 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 8.5555.1622148-8, datado de 18.09.2025, liberando-o do ônus que o gravava. Belford Roxo, 21 de Outubro de 2025. Eu, Leonardo Vasconcellos Ferreira (Leonardo Vasconcellos Ferreira), Escrevente, Matrícula 94/17355, digitei. Eu, Joná de Oliveira Nunes (Joná de Oliveira Nunes), Escrevente, Matrícula 94/25509, conferi. **Selo Eletrônico Número: EEZN92826-EDC**

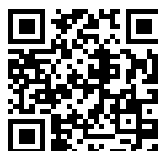
Emolumentos - Lei nº 3.350/1999 (tabelas e valores): Ato R\$734,83; Pren. R\$0,00; Comunicação: R\$0,00; Subtotal R\$734,83; Fetj 20% - Lei nº 3.217/1999: R\$146,96; Funperj 5% - Lei nº 111/2006: R\$36,74; Fundperj 5% - Lei nº 4.664/2005: R\$36,74; Funarpen 6% - Lei nº 10.234/2023: R\$44,08; Ressag 2% - Lei nº 6.370/2012: R\$14,69; ISSQN - Lei nº 7.128/2015: R\$38,65; Dist. R\$0,00; Selo Eletrônico - Lei nº 9.873/2022: R\$2,87; B.I.B. R\$0,00; Total: R\$1.055,56.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4ZQ6-D2HCS-BWXCM-FTK4V>

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

EEZN92991-CWX

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



Continua no verso.



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar







Valide aqui  
este documento

Certifico que a presente **cópia** é reprodução autêntica da **MATRICULA nº 6228**, 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. 22 de outubro de 2025. Assinatura digital do escrevente Ioná de Oliveira Nunes com matrícula 94/25509.

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [www.registrodeimoveis.org.br](http://www.registrodeimoveis.org.br), diretamente pelo interessado, sem intermediários nem custos adicionais.

Emolumentos: R\$ 108,60  
20% FETJ (Lei 3.217/88) R\$ 21,72  
5% FUNDPERJ (Lei 4.664/05) R\$ 5,43  
5% FUNPERJ (Lei 111/06) R\$ 5,43  
6% FUNARPEN (10.234/23) R\$ 6,51  
2% (Lei 6.370/12) R\$ 2,17  
ISSQN (Lei 7128/15) R\$5,71  
SELO - R\$2,87  
**Total: R\$ 158,44**

Belford Roxo, 23 de outubro de 2025.  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V4ZQ6-D2HCS-BWXXCM-FTK4V>

