



Validate this document here

CNM: 089615.2.0053079-25

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: 53079	FICHA: 1	DATA: 09/01/2017
---------------------	-------------	---------------------

IMÓVEL: Unidade residencial denominada N° 02, Lote 31, da Quadra C, do Condomínio "VILLAGE DO YPÊ AMARELO", situada na Rua Ypê Amarelo, Seção Piranema, 1º Distrito deste Município, com as seguintes dependências: **PAVIMENTO TÉRREO** - 01 sala, 01 cozinha, 01 circulação, 01 banheiro, 01 escada de acesso ao pavimento superior. **PAVIMENTO SUPERIOR** - 02 quartos, 01 banheiro, 01 circulação, 01 varanda, totalizando 76,15m2 de área construída. Fração ideal de 0,2781, correspondente a metade do Lote 31, da Quadra C, que mede 180,00m2, com as seguintes confrontações: com testada para a Rua Ypê Amarelo, lado esquerdo de quem vai da Rodovia RJ-99, medindo 9,00m de frente e fundos, por 20,00m de ambos os lados, confrontando nos fundos com o lote 07, à direita com o lote 32 e a esquerda com o lote 30, todos da Elite Empreendimento Imobiliário SPE LTDA ou sucessores. Habite-se e Certidão de Característica processo n° 06585/14. **PROPRIETÁRIA:** **ELITTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, CNPJ n° 17.238.947/0001-38, com sede na Avenida Ruy Frazão Soares, n° 81, sala 204, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula n° 1.656, do livro n° 02, Registro Geral e n° 38 do Livro 3, fls. 091/117, Registro Auxiliar (Convenção de Condomínio) do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Seropédica, RJ, transferida a atribuição registral, a esta Serventia por decisão da Exma. Sra. Dra. Maria Augusta Vaz Monteiro de Figueiredo, processo n° 2016-65568 em 25/10/2016. Itaguaí, 09 de janeiro de 2017. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. emls/fms.

R1M53079 (COMPRA E VENDA)

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia, Programa Minha Casa, Minha Vida n° 855553809719, de 23 de dezembro de 2016, a **ELITTE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, representada por Ricardo Martins de Lima, conforme 2ª Alteração Contratual datada de 22/06/2015, registrada na JUCERJA sob o NIRE n° 33209395769, arquivamento n° 00002818213 de 24/09/2015, **VENDEU** o imóvel objeto da presente matrícula a **RAFAEL CELESTINO PERES**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da CI n° 12.816.605-5, do DETRAN/RJ, de 11/11/2016, CPF n° 054.542.537-90, residente e domiciliado na Rua Zoé, n° 176, Casa 01, Juscelino, Mesquita, RJ, pelo preço de R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais), pago da seguinte forma: R\$37.630,09 com recursos próprios; R\$3.869,91 com saldo da conta vinculada do FGTS; R\$1.540,00 na forma de desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$126.960,00 mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CAIXA, com alienação fiduciária em garantia.

Continua no verso...

Rua Dr. Curvelo Cavalcante, 189 - Sala 116, 1.º Piso - Centro - Itaguaí - RJ - Telefax: (21) 2688-6246
Itaguaí Shopping Center

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG8WK-2PHRJ-22LEC-B3CF2>

53.079

De: Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2º Ofício
Matr. 50/621
ITAGUAÍ - RJ

Do gerado oficialmente
móveis via www.ridigit

Todos os Registros
do Brasil em um só

igital



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG8WK-2PHRJ-22LEC-B3CF2>

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: 53079	FICHA: lv	DATA: 28/08/2017
---------------------	--------------	---------------------

Avaliação Fiscal R\$184.415,20. ITBI recolhido pela guia nº 01009038. **Inscrição Municipal 100001294.** 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 de nº 0156617082856506, não constando qualquer registro de indisponibilidade de bens contra o nome da vendedora. Protocolo nº 49506, fls. 170, do livro 1-B, de 24/08/2017. Itaguaí, 28 de agosto de 2017. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. EMOL.: R\$745,96. GRATUITOS/PMCMV: R\$14,58. ISS: R\$37,30. TOTAL: R\$797,84. fms/gcs. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECDO 86062 PJH.**

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

R2M53079 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Nos termos do Contrato acima mencionado, o proprietário **RAFAEL CELESTINO PERES**, já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$170.000,00, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília, DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Danielly Garcia Alves Rosa, conforme subestabelecimento lavrado no livro 187, fls. 58/60, em 11/09/2015, oriundo do subestabelecimento lavrado no livro 185, fls. 101/110, em 29/08/2014, ambos pelo 3º Ofício da Comarca de Duque de Caxias, RJ, e mandato lavrado pelo 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília, DF, no livro 2.878, fls. 173/174, em 02/06/2011, em garantia do empréstimo no valor de R\$126.960,00, 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 6,6973, a ser amortizado pela Tabela PRICE, com a prestação inicial de R\$829,77, vencida em 23/01/2017. Avaliação Fiscal R\$184.415,20. Segundo os demais termos, cláusulas e condições do supracitado contrato. Protocolo nº 49506, fls. 170, do livro 1-B, de 24/08/2017. Itaguaí, 28 de agosto de 2017. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. EMOL.: R\$729,27. GRATUITOS/PMCMV: R\$14,58. ISS: R\$36,46. TOTAL: R\$780,31. fms/gcs. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº ECDO 86063 YVP.**

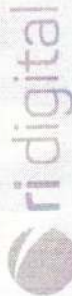
Bel. Ronaldo Moreira de Oliveira
Titular do 2.º Ofício
Matr. 90/021
ITAGUAÍ - RJ

Continua na Ficha: 2



53.079
Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via
ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
são feitos em um só lugar





Validate this document here

CNM: 089615.2.0053079-25

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: 53079	FICHA: 2	DATA: 28/10/2024
---------------------	-------------	---------------------

AV3M53079 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** da intimação do devedor fiduciário **RAFAEL CELESTINO PERES**, conforme certidão do RTD prenotação nº 41.282, registrada sob o nº 36.926, em 30/07/2024, desta Serventia (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 19, 20 e 23/09/2024, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$126.960,00. Protocolo nº 60073, fls. 112, do livro 1-C, de 06/06/2024. Itaguaí, 28 de outubro de 2024. Dou fé. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$985,67 ryok/agbs. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EERJ 61730 XNH**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV4M53079 (FINALIZAÇÃO DE INTIMAÇÃO)

Em cumprimento ao Ofício nº 487059/2024, de 20/05/2025, emitido pela Documental Gestão e Logística de Documentos LTDA, averbo a suspensão dos efeitos da intimação averbada sob o nº 03 da presente matrícula em virtude do pagamento do débito. Protocolo nº 62245, fls. 139v, do livro 1-C, de 27/05/2025. Itaguaí, 16 de junho de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. TOTAL: R\$179,20. agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EERJ 55584 PLH**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV5M53079 (RETIFICAÇÃO)

A requerimento, averbo o correto número do contrato acima registrado, qual seja, 855553809719-4. Protocolo nº 62338, fls. 140v, do livro 1-C, de 16/06/2025. Itaguaí, 27 de junho de 2025. O OFICIAL **RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA**. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$281,47. agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EERN 69788 EAB**. Consulte em <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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

AV6M53079 (RESULTADO DE INTIMAÇÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICA)

Averbo o resultado **NEGATIVO** da intimação do devedor fiduciário **RAFAEL CELESTINO PERES**, conforme certidão do RTD prenotação nº 41.670, registrada sob o nº 37.297, em 23/06/2025, desta Serventia (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 11, 12 e

Continua no verso...

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG8WK-2PHRJ-22LEC-B3CF2>

Documento gerado oficialmente por
Reg. Imóveis via www.ridigital.br

Todos os Registros
do Brasil em um
digital



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG8WK-2PHRJ-22LEC-B3CF2

CNM: 089615.2.0053079-25

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: 53079	FICHA - VERSO 2v	DATA: 18/11/2025
---------------------	---------------------	---------------------

13/08/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**. Base de Cálculo R\$19.612,91. Protocolo nº 62243, fls. 139v, do livro 1-C, de 27/05/2025. Itaguaí, 18 de novembro de 2025. Dou fé. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS R\$411,76. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEKB 42928 BHN. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>

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

AV7M53079 (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA)

Tendo em vista o procedimento para consolidação da propriedade fiduciária, contendo os seguintes documentos: **1)** Requerimento de 15/01/2026; **2)** Notificação Extrajudicial do RTD prenotação nº 41.670, registrada sob o nº 37.297, em 23/06/2025, desta Serventia (não localizado). Averbo ainda a notificação através de EDITAL publicado em Diário Oficial Eletrônico em 11, 12 e 13/08/2025, tendo transcorrido o prazo sem purgação da mora, ficando estabelecido o **Termo para Consolidação da Propriedade Fiduciária**; **3)** Guia de ITBI nº 1015294, 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\$185.581,30. CEP nº 23.855-070. Protocolo nº 63935, fls. 160, do livro 1-C, de 15/01/2026. Itaguaí, 27 de janeiro de 2026. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.260,78. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEYS 93957 YTN. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

AV8M53079 (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 02 desta. Base de Cálculo R\$126.960,00. Protocolo nº 63935, fls. 160, do livro 1-C, de 15/01/2026. Itaguaí, 27 de janeiro de 2026. O OFICIAL RONALDO MOREIRA DE OLIVEIRA. Matr. 90/021. CUSTAS: R\$1.022,03. lbg/agbs/ryok. **Selo de Fiscalização Eletrônico nº EEYS 93958 ZFW. Consulte em** <http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial>.

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



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AG8WK-2PHRJ-22LEC-B3CF2>

2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ITAGUAÍ

Titular: Ronaldo Moreira de Oliveira

Protocolo Nº 63935 - Data do Ato: 27/01/26

Certidão da Situação Jurídica 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. "Provimento CGJ nº 89/2016, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços extrajudiciais do Estado do Rio de Janeiro". Custas: Emol: 124,08, Ressag: 2,48, FETJ: 24,81, Fundperj:6,20, Funperj: 6,20, Funarpen:7,44, ISS:6,32, Total:180,80

Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização

EEYS 93959 XZB

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

Emol: 124,08

Ressag: 2,48

FETJ: 24,81

Fundperj: 6,20

Funperj: 6,20

Funarpen: 7,44

ISS: 6,32

Total: 180,80