



# 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: 44424 / CNM: 090522.2.0044424-74 / Recibo: 78477 / Data da Certidão: 13/08/2025.

**CNM: 090522.2.0044424-74**

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
<b>44.424</b>

FICHA
<b>01</b>



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

**IMÓVEL:** Casa n.º 148, (em construção) da Estrada Antônio Além Bergara, e correspondente a fração ideal de 0,002845, do Condomínio Vila Conquista, construída sobre o terreno de 33.390,88m<sup>2</sup>, situado na Zona urbana do 6º Distrito deste Município de Magé, que implantou o loteamento no regime de incorporação Imobiliária, constituída de 362 frações ideais, 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 n.º 104.00054/0001-06, sito a Avenida Paisagista Jose Silva de Azevedo Neto, n.º 200 – bloco 8 – 1º e 2º andares, em Rio de Janeiro. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula n.º 41.566, datada 21 de maio de 2012. O referido é verdade e dou fé. Magé, 06 de Agosto de 2015. Eu, *[Assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro Subscrevo.

**R - 1 - 44.424 - COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida-PMCMV- Recursos do FGTS, com caráter de Escritura Publica, na forma do §5 artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380 de 21/08/1964, Contrato n.º 855552997890, datada de 30/04/2014, prenotado no livro 1-M sob o n.º. 75.531 em 10/07/2015, no qual figura como **ADQUIRENTE:** RODRIGO SANTOS SILVA, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 20/04/1990, marinho e assemelhados, portador da carteira de identidade CI 241359041, expedida por DETRA/RJ em 11/12/2008 e do CPF 129.155.077-16, residente e domiciliado em Rua PRINCIPAL, 627, SOBRADO, BARAO DO IRIRI em MAGE/RJ. **TRANSMITENTE:** BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A, inscrita no CNPJ sob o n.º 104.00054/0001-06, sito a Avenida DAS NACOES UNIDAS, 14171, SL 14, em SÃO PAULO/SP, neste ato representada por LUIZ FERNANDO MOURA, nacionalidade brasileira, casado no regime da comunhão parcial de bens, nascido em 06/09/1958, diretor de empresas, portador da carteira de identidade CI 400188-8, expedida por IFP/RJ em 01/01/2001, e do CPF 603.390.477-04 e DENISE GOULART DE FREITAS, nacionalidade brasileira, solteira, nascida em 19/08/1965, advogada, portadora da carteira de identidade CI 66026, expedida por OAB/RJ em 01/01/2001 e do CPF 835.096.317-49. **PREÇO: R\$ 101.850,00** (cento e um mil e oitocentos e cinquenta reais), dos quais R\$00,00 (zero reais) referente ao valor dos recursos próprios; R\$00,00 (zero reais) referente ao valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$20.991,00 (vinte mil novecentos e noventa e um reais) referente ao desconto concedido pelo FGTS; e R\$80.859,00 (oitenta mil oitocentos e cinquenta e nove reais) referente ao financiamento concedido pela CAIXA. **DO VALOR DA COMPRA E VENDA TERRENO: R\$8.458,36. PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS: 36 meses. ITBI: DAM n.º 000741/2014, no valor de R\$870,13 sobre avaliação fiscal no valor de R\$101.850,00. Consulta de informação de indisponibilidade de bens n.º. 0159115080658594. **EMOLUMENTOS: R\$653,92; LEI 3217/99: R\$130,78; MUTUA: R\$12,00; ACOTERJ: R\$0,24; FUNDPERJ: R\$32,96; FUNPERJ: R\$ 32,96; FUNARPEN: R\$26,15; PMCMV: R\$13,07.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 06 de Agosto de 2015. Eu, *[Assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, *[Assinatura]* Oficial do Registro Subscrevo.****

Selo Eletrônico Numero: **EAXW61396 WEY**

**Continua no verso**

ONF

www.registradores.onr.org.br

Saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANESSA LOPES - 13/08/2025 14:31 PROTOCOLO: S25080359118D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 851b98e0-ed86-4a9f-ae11-57f51a505b1e

## 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: 44424 / CNM: 090522.2.0044424-74 / Recibo: 78477 / Data da Certidão: 13/08/2025.

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

44.424

FICHA

01

VERSO

CNM: 090522.2.0044424-74

**R - 2 - 44.424 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Nos termos do Instrumento Particular, devidamente registrado sob o n.º R - 1 - da presente matrícula, **prenotado no livro 1-M sob o n.º 75.531 em 10/07/2015**, do qual figura como **CREDORA/ FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei n.º 759 de 12/08/1969, 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/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **ANDRE SOARES GOMES**, economiário, portador da carteira de identidade CNH 00903494852, expedida por IFP/RJ em 16/12/2009 e do CPF 037.528.397-83, procuração lavrada às folhas 008 do livro 2982, em 12/11/2012 no 2º Tabelião de Notas e Protesto Ofício de Notas de Brasília/DF e substabelecimento lavrado as fls. 8-10 do livro 558 em 25/04/2012 no 12º Ofício de Notas de Niterói/RJ, e as folhas 80-80 do livro 142, em 16/10/2013 no 8 Ofício de Notas de Niterói/RJ, doravante designada **CAIXA. INTERVENIENTE CONSTRUTORA: BROOKFIELD CENTRO OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**, CNPJ n.º 04123616/0001-00, sito Avenida T-9, n.º 1.423, Setor Bueno, em Goiânia/GO, neste ato representada por seus procuradores devidamente nomeados, conforme procuração lavrada em 06/06/2013 no 10º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, livro 1825 as fls. 245/249 ato 151. **INCORPORADORA/ SPE/ FIADORA: BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A**, inscrita no CNPJ sob o n.º 104.00054/0001-06, sito a Avenida Paisagista Jose Silva de Azevedo Neto, n.º 200 - bloco 8 - 1º e 2º andares, em Rio de Janeiro, neste ato representada por seus procuradores devidamente nomeados, conforme procuração lavrada em 13/05/2013 no 10º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, livro 1825 as fls. 213/216 ato 140. **DEVEDOR/ FIDUCIANTE: RODRIGO SANTOS SILVA**, acima qualificado. **VALOR DA DÍVIDA: R\$80.859,00; PRAZOS EM MESES DE AMORTIZAÇÃO: 360; DE RENEGOCIAÇÃO: 0; TAXA ANUAL DE JUROS(%): Nominal:4,5000 / Efetiva: 4.5941; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TABELA PRICE; ENCARGO INICIAL: Prestação R\$409,70; TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$00,00; FGAB: R\$8,18; TOTAL: R\$417,88; VENCIMENTO DO 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 correspondente ao da assinatura do Contrato. O valor correspondente à taxa de administração, permanece inalterado; **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais os DEVEDOR / FIDUCIANTE aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto desde financiamento, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Ficando constituído a propriedade fiduciária em nome da CEF efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os DEVEDORES / FIDUCIANTEs possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Enquanto permanecer adimplente com as obrigações ora pactuadas aos DEVEDORES/FIDUCIANTEs fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco o imóvel objeto deste contrato. A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, sendo exigido o pagamento imediato na sua totalidade, na****

**Continua na ficha 02**

ONF

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANESSA LOPES - 13/08/2025 14:31 PROTOCOLO: S25080359118D

# 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: 44424 / CNM: 090522.2.0044424-74 / Recibo: 78477 / Data da Certidão: 13/08/2025.

CNM: 090522.2.0044424-74

### REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
<b>44.424</b>

FICHA
<b>02</b>



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DE MAGÉ

REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

forma estabelecida na Lei e no Contrato. Dispõe o Contrato sobre o Leilão público extrajudicial uma vez consolidada a propriedade em nome da CEF, em virtude de mora não purgada e transformada em inadimplente absoluto, deverá o imóvel ser alienado pela CEF e terceiros, com observância dos procedimentos previstos no artigo 27 da Lei 9.514/97. A alienação far-se-á sempre por Leilão Público extrajudicialmente o primeiro 30 dias contados da data do registro da Consolidação da propriedade em nome da CEF, devendo ser ofertado pelo valor estabelecido de **RS119.000,00 (cento e dezenove mil 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. **EMOLUMENTOS: RS618,06; LEI 3217/99: RS 123,61; MUTUA: RS12,00; ACOTERJ: RS0,24; FUNDPERJ: RS30,90; FUNPERJ: RS30,90; FUNARPEN: RS24,72; PMCMV: RS12,36.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 06 de Agosto de 2015. Eu, *[assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, *[assinatura]* Oficial do Registro Subscrevo. Selo Eletrônico Numero: **EAXW61397 EMS**

**Av.3 – 44.424: – 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, como sendo 51,37 metros quadrados, de tipologia 1, composta de pavimento térreo dividido em sala de estar/jantar, circulação, 01 banheiro, cozinha, área de serviço; pavimento superior dividido em circulação 02 quartos e 01 banheiro. **EMOLUMENTOS: RS 152,57; LEI 3217/99: RS 30,51; MUTUA: RS 6,64; ACOTERJ: RS 0,13; FUNDPERJ: RS 7,62; FUNPERJ: RS 7,62; FUNARPEN: RS 6,10; PMCMV: RS 3,05; ISS: RS 3,05.** O referido é verdade e dou fé. Magé, 26 de Abril de 2016. Eu, *[assinatura]* Escrevente Examinador, examinei e lavrei o presente ato. E, eu, *[assinatura]* Oficial do Registro Subscrevo. Selo Eletrônico Numero: **EBND47542 PUM**

**Av.4 – 44.424: – 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 01/11, Livro 3-Auxiliar. - Protocolo nº 76.648 de 07/04/2016. - **EMOLUMENTOS: RS 7,42; LEI 3217/99: RS 1,48; MUTUA: RS 6,64; ACOTERJ: RS 0,13; FUNDPERJ: RS 0,37; FUNPERJ: RS 0,37; FUNARPEN: RS 0,30; PMCMV: RS 0,29; ISS: RS 0,15.** - Eu, *[assinatura]* Leonardo Moreira Gomes Passareli, Substituto do Tabelião, efetuei a presente averbação, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 26 de Abril de 2016. Selo Eletrônico Numero: **EBND48002 HUX**

Leonardo Moreira Gomes Passareli – Escrevente Substituto

www.onf.org.br

www.registradores.onf.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANESSA LOPES - 13/08/2025 14:31 PROTOCOLO: S25080359118D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onf.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 851b98e0-ed86-4a9f-ae11-57f51a505b1e

**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: 44424 / CNM: 090522.2.0044424-74 / Recibo: 78477 / Data da Certidão: 13/08/2025.

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
44.424

FICHA  
02

VERSO

**CNM: 090522.2.0044424-74**

**AV.05 – 44.424: – ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL:** – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 31 de Agosto de 2023, devidamente assinado por **ERBE INCORPORADORA 018 S.A.**, com sede na Avenida Almirante Júlio de Sá Bierrenbach nº 200 sala 102, Bloco 02, neste ato representado por seu procurador Romildo Melo, brasileiro, casado, inscrito na OAB/RJ nº 189.868, e CPF sob o nº 132.300.197-25, conforme procuração datada de 04/04/2022, como parte interessada; para fazer constar a **alteração da razão social** de **BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A.**, para **TGRJ EMPREENDIMENTOS ECONÔMICOS S.A.**, tudo nos termos e de acordo com documentação que fica arquivada. **Prenotado no Livro 1-S sob o nº 82.332 em 30/08/2022.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente averbação. E, eu, Débora da Silva Martins, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Setembro de 2023.-----  
-----Selo Eletrônico EENM 05685 ZTE

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

Débora da Silva Martins  
Substituta do Tabelião – Matr. 94/5521

**AV.06 – 44.424: – ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL:** – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 31 de Agosto de 2023, devidamente assinado por **ERBE INCORPORADORA 018 S.A.**, já acima qualificada, neste ato representado por seu procurador Romildo Melo, brasileiro, casado, inscrito na OAB/RJ nº 189.868, e CPF sob o nº 132.300.197-25, conforme procuração datada de 04/04/2022, como parte interessada; para fazer constar a **alteração da razão social** de **TGRJ EMPREENDIMENTOS ECONOMICOS S.A.**, para **ERBE INCORPORADORA 018 S.A.**, tudo nos termos e de acordo com documentação que fica arquivada. **Prenotado no Livro 1-S sob o nº 82.332 em 30/08/2022.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente averbação. E, eu, Débora da Silva Martins, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Setembro de 2023.-----  
-----Selo Eletrônico EENM 05686 WXQ

Leonardo M Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

Débora da Silva Martins  
Substituta do Tabelião – Matr. 94/5521

**AV.07 – 44.424– CANCELAMENTO DE CONTRATO** – Procede-se a presente averbação nos termos do requerimento datado de 31 de Agosto de 2023, devidamente assinado por **ERBE INCORPORADORA 018 S.A.**, já acima qualificada, neste ato representado por seu procurador Romildo Melo, brasileiro, casado, inscrito na OAB/RJ nº 189.868, e CPF sob o nº 132.300.197-25, conforme procuração datada de 04/04/2022, para fazer constar o **cancelamento do contrato** devidamente registrado no R- 1 e R-2 da presente matrícula, em decorrência autos da Obrigação de Fazer – Não Fazer, extraído do Processo nº 0002285-15.2016.8.19.0029, da Cartório da 1º Vara Cível da Comarca de Magé - RJ, devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito Dr.ª Leticia D'Áiuto de Moraes Ferreira Michelli, com a sentença datada de 27/11/2016, com trânsito em julgado em 29/06/2017, que fica arquivado nesta serventia. **Prenotado no Livro 1-S sob o nº 82.332 em 30/08/2022.** Eu, Leonardo Moreira Gomes Passarelli, Escrevente, efetuei a presente registro. E, eu, Débora da Silva Marinho, subscrevo e assino. O referido é verdade e dou fé. Magé, 14 de Setembro de 2023.-----  
-----Selo Eletrônico EENM 05687 IVP.

Leonardo Moreira Gomes Passarelli  
Escrevente -Matr. 94/5522

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

ONJ

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VANESSA LOPES - 13/08/2025 14:31 PROTOCOLO: S25080359118D

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 851b98e0-ed86-4a9f-ae11-57f51a505b1e