

Ao Ilustríssimo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Guapimirim/RJ

Ref – Consolidação da propriedade nos termos da Lei 9.514/97 – Intimação para purgação da mora – Não pagamento no prazo de 15 dias.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - CCI: 41680762 Série: 00.1639

A **RIZA SECURITIZADORA S.A**, inscrita no **CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gerivatiba, nº. 207 - Conj. 162, 16º andar, Butantã, CEP: 05.501-900, vem, com fundamento no § 1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, bem como no contrato regularmente firmado e no termo de cessão outorgado por BMP Sociedade de Crédito Direto S/A, requerer a **consolidação da propriedade** plena em seu nome, referente ao imóvel matriculado sob nº **8898**, e a conseqüente averbação deste ato na respectiva matrícula.

Descrição do Imóvel: Imóvel constituído pela CASA 01, situada na Rua Ezequias Ferreira de Almeida, perfazendo a área total construída 147,68m². Área privativa real total edificada de 147,68m², Área de terreno de uso exclusivo de 139,89m², Área livre exclusiva de 66,05m², Área de uso comum (proporcional) de 0,36m², e fração ideal de 0,50000 denominada de FRAÇÃO A, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 8.19m de frente para Rua Ezequias Ferreira de Almeida (antiga Rua Projetada), 17.00m pelo lado direito na divisa com o lote 5; 17.00m pelo lado esquerdo na divisa com a fração B, sendo 3.00m separado por muro na parte frontal, 11.54m separado pela parede das edificações, e 2.47m separado por muro na parte posterior, 8.19m na linha dos fundos na divisa com terras com quem de direito, perfazendo uma a área total de projeção 139,89m², do respectivo Lote de terreno nº 4, da quadra C, do loteamento Condomínio Abreu's, zona urbana de Guapimirim-RJ, com as seguintes medidas e confrontações: 16,50m de frente para a Rua Projetada; 16,50m de largura na linha dos fundos, na divisa com terras de quem de direito; 17,00m de extensão pelo lado direito, confrontando com o lote nº 5; 17,00m de extensão pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 3, com a área total de 280,50m². **COM AS DEMAIS DESCRIÇÕES E CARACTERÍSTICAS, CONFORME MATRÍCULA 8898**

VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 524.000,00 (quinhentos e vinte e quatro mil reais)

Para tanto, anexa-se cópia da certidão que comprova o decurso do prazo legal, autorizando, portanto, o presente requerimento, conforme previsto no artigo 26 da mencionada legislação, em face do(s) devedor(es) fiduciante(s) **PAULO VITOR PEÇANHA VALADÃO, BRASILEIRO, SOLTEIRO, Declara não conviver em união estável, EMPRESARIO, PORTADOR DO DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO Carteira de Identidade 05815171999 DETRAN/RJ, INSCRITO NO CPF/MF SOB O Nº 149.166.427-40, NASCIDO EM 18.07.1994, ENDEREÇO ELETRÔNICO: PAULOVIDORDFV@GMAIL.COM, FILHO DE PAI NÃO INFORMADO E MÃE NÃO INFORMADA**, bem como junta a guia do ITBI devidamente recolhida.

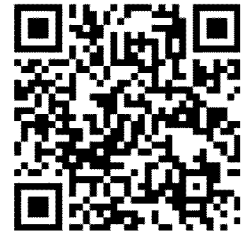
Por fim, requer o cancelamento da CCI averbado no Av. 3 na Matrícula. 8898.

Termos em que,
pede deferimento.
SAO PAULO, 30 de março de 2026

RIZA SECURITIZADORA S.A
CNPJ/MF nº 08.769.451/0001-08



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3ZH6C-GXS2Y-2YZQZ-CNJLF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rodrigo Gonçalves Leite (CPF ***.544.941-**)

Daniel Ferreira (CPF ***.060.676-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3ZH6C-GXS2Y-2YZQZ-CNJLF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



Valide aqui
este documento

CNM: 089763.2.0008898-89

Registro Geral

MATRÍCULA
8898

FICHA
1



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Imóvel constituído pela **CASA 01**, situada na Rua Ezequias Ferreira de Almeida, com edificações sendo 1º pavimento, composto de sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro e área de serviço, e 2º pavimento composto por dois quartos, e banheiro e uma suite. O piso de porcelanato, teto de laje forrado com gesso, e respectivas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, perfazendo a área total construída 147,68m². Área privativa real total edificada de 147,68m². Área de terreno de uso exclusivo de 139,89m². Área livre exclusiva de 66,05m². Área de uso comum (proporcional) de 0,36m², e **fração ideal de 0,50000 denominada de FRAÇÃO A**, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 8.19m de frente para Rua Ezequias Ferreira de Almeida (antiga Rua Projetada), 17,00m pelo lado direito na divisa com o lote 5; 17,00m pelo lado esquerdo na divisa com a fração B, sendo 3,00m separado por muro na parte frontal, 11,54m separado pela parede das edificações, e 2,47m separado por muro na parte posterior, 8,19m na linha dos fundos na divisa com terras com quem de direito, perfazendo uma a área total de projeção 139,89m², do respectivo Lote de terreno nº 4, da quadra C, do loteamento Condomínio Abreu's, zona urbana de Guapimirim-RJ, com as seguintes medidas e confrontações: 16,50m de frente para a Rua Projetada; 16,50m de largura na linha dos fundos, na divisa com terras de quem de direito; 17,00m de extensão pelo lado direito, confrontando com o lote nº 5; 17,00m de extensão pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 3, com a área total de 280,50m². Inscrição Municipal: 220547. **PROPRIETÁRIO: ELIAS PIRES DE CARVALHO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CI nº 11.226.423-9, expedida pelo IFP em 14/03/1995, inscrito no CPF sob o nº 107.852.457-23, residente e domiciliado na Av. Dedo de Deus, nº 1300, Centro, Guapimirim-RJ. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 2400 deste Cartório. O referido é verdade e dou fê. Guapimirim, 31 de maio de 2023 *hms*

AV-1-8898- AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 17488- Procedede-se a presente para constar a **REMISSÃO** do registro da Convenção do "Condomínio Vianna", no Lº 3, fls. 205, sob o nº 205, deste RGI. O referido é verdade e dou fê. Eu, *hms*, Escrevente Mat. 94/13920, lavrei o presente ato. Guapimirim, 31 de maio de 2023. **EEKG 01301 OWQ** *hms*

R-2-8898: COMPRA E VENDA - PROTOCOLO Nº 19266 (05/08/2024)- Nos termos da Escritura de Compra e Venda de 05 de agosto de 2024, lavrada em Notas do CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE GUAPIMIRIM - RJ, Lº 342, fls. 167/168, ato 081, o imóvel objeto da matrícula foi adquirido por **PAULO VITOR PECANHA VALADÃO**, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, empresário, nascido em 18.07.1994, portador da identidade CNH nº 05815171999 expedida pelo Detran/RJ em 01.07.2024 e inscrito no CPF nº 149.166.427-40, residente e domiciliado na Rua Concordia, nº 25, Bananal, Guapimirim-RJ, por compra feita a ELIAS PIRES DE CARVALHO JUNIOR, qualificado acima, pelo preço certo e ajustado de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), tendo pago o imposto de transmissão pelo ITBI nº 3756, no valor de R\$ 8.809,07. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 220547. Foram realizadas consultas de indisponibilidades nº 02358.24.08.07.30.641, Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e

Continua no Verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVYR4-L28BR-HT6U3-DZJEK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



ridigital



Valide aqui este documento

CNM: 089763.2.0008898-89

Registro Geral

MATRÍCULA
8898

FICHA
1v



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

Hash: e227.e0df.cdc0.da52.0789.6021.dece.cf2b.1045.442e Provimento 39/2014 do CNJ. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hmm*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 08 de agosto de 2024. **EESM 83012 JCJ** *hmm*

R-3-8898-CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: PROTOCOLO Nº 19520 (07/10/2024) - Nos termos do Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, assinado em 03 de outubro de 2024, o proprietário **PAULO VITOR PEÇANHA VALADÃO**, CPF nº 149.166.427-40, já qualificado acima, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula para **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00, com endereço na Avenida Paulista, nº 1765, conjunto 11, Bela Vista, São Paulo-SP. O imóvel objeto da matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, na forma do art. 23 da Lei 9.514/97 e transferido a sua propriedade resolúvel a fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por este concedido ao devedor fiduciante, no valor de R\$ 163.738,63; Valor do Crédito destinado ao devedor: R\$ 150.000,00; Forma de Pagamento: Prazo de pagamento do crédito: 240 meses, Número de parcelas: 240 parcelas, Data de vencimento da primeira parcela mensal: 16/12/2024, Taxa de Juros: Nominal: 15,4800%, Efetiva: 16,6269% a.a. Índice de reajuste mensal: IPCA (IBGE), Sistema de Amortização: PRICE, Valor das parcelas mensais (G.1 + G.2 + G.3 + G.4.): R\$ 2.392,92, Seguro de Morte e Invalidez Permanente do mês: R\$ 61,73, Seguro de Danos Físicos ao Imóvel do mês: 49,78, Taxa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 25,00; Parcela mensal de amortização e juros: 2.256,41. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta, sendo o valor da garantia Fiduciária R\$ 524.000,00, tudo nos termos do contrato a que se refere o registro acima, bem como demais cláusulas e condições constantes no título, do qual uma via fica arquivada. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO -CCI - Série nº 00.1639, Número: 41680762**, com demais informações contidas no quadro resumo. O referido é verdade e dou fé. Eu, *hmm*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 10 de outubro de 2024. **EESZ 52115 PIH** *hmm*

AV-4-8898- AVERBAÇÃO - PROTOCOLO Nº 21439 (02/01/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerido, para constar que a CCI identificada pelo nº 41680762 e pela série nº 00.1639, registrada no R-3 da presente, formalizada entre BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A, credora, CNPJ nº 34.337.707/0001-00 e Paulo Vitor Peçanha Valadão, devedor fiduciário, CPF nº 149.166.427-40, sob custódia da Planner, o credor em 11/08/2025 passa a ser: **VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ nº 08.769.451/0001-08, conforme documentos apresentados. Eu, *hmm*, Escrevente Substituta, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. O referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 02 de Janeiro de 2026. **EEYQ 72796 KOE** *hmm*

Continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVYR4-L28BR-HT6U3-DZJEK>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

ridigital



Valide aqui este documento

CNM: 089763.2.0008898-89

Registro Geral

MATRÍCULA
8898

FICHA
2



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DE GUAPIMIRIM
OFÍCIO ÚNICO

AV-5-8898 - AVERBAÇÃO: PROTOCOLO Nº 21246 (13/11/2025)- Procede-se a presente, com base no artigo 26 da Lei 9.514/97 e nos termos do instrumento particular de intimação expedido pela Virgo Companhia De Securitização, Ofício nº 644317/2025, datado de 13/11/2025, acompanhado de documentos comprobatórios, para constar que a referida INTIMAÇÃO, em face de **PAULO VITOR PEÇANHA VALADÃO**, CPF nº 149.166.427-40, relativa ao contrato nº 41680762-0, firmado em 03/10/2024, citado nos R-2 e R-3, foi expedida por esta serventia, com o seguinte resultado: Negativo (Rua Concórdia, nº 25, Bananal-Guapimirim-RJ) e (Rua Ezequias Ferreira de Almeida, nº 74, Casa 01, Cantagalo-Guapimirim-RJ) Certifico que, ao comparecer aos endereços indicados pelo notificante foram realizadas as diligências nos dias 18/11/2025 às 13:38; 21/11/2025 às 14:15 e 24/11/2025 às 09:18, porém não localizado o notificado; diante o exposto **não obteve êxito em notificar**. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana Mendes*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 02 de janeiro de 2026. **EYQ 72797 TJN** *Luana Mendes*

AV-6-8898 - AVERBAÇÃO - PROTOCOLO: 21813-(08/04/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerido pela Credora para constar que a Propriedade Fiduciária objeto do R-3 encontra-se devidamente quitada, autorizando a baixa e o cancelamento da mesma, ficando o imóvel livre do gravame. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana Mendes*, Escrevente, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. Guapimirim, 08 de Abril de 2026. O Oficial. **EFAA 39390 SHM** *Luana Mendes*

AV-7-8898: ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL - PROTOCOLO Nº 21815- (09/04/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerido, para constar a alteração da razão social da proprietária VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, para **RIZA SECURITIZADORA S.A.**, conforme ata de assembléia geral extraordinária realizada em 12/12/2025, devidamente registrada na Junta Comercial-JUCESP- sob o Protocolo nº 5345639255, REGISTRO nº 036.303/26-4 em 07/01/2026, Nire 35300340949. Eu, *Luana Mendes*, Escrevente Substituta, mat. 94/8677, lavrei o presente ato. O referido é verdade e dou fé. Guapimirim, 09 de Abril de 2026. **EFAA 39400 MSU** *Luana Mendes*

AV-8-8898: AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO - PROTOCOLO Nº 21814 (0/04/2026) - Procede-se a presente, nos termos do requerimento de Consolidação de propriedade Fiduciária de 30/03/2026, para constar que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-3, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Credora Fiduciária RIZA SECURITIZADORA S.A, qualificada acima, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel, no prazo de trinta dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei, tendo pago o ITBI nº 4666, no valor de R\$ 10.489,92, em 26/03/2026. Foram realizadas consultas de indisponibilidade nº 02358.26.04.09.54.456, Provimentos nº 72/09 CGJ/RJ e Hash: nru8bqq8c6 Provimento 39/2014 do CNJ. Inscrição Municipal nº 220547. O referido é verdade e dou fé. Eu, *Luana Mendes*, Escrevente, matrícula 94/8677 lavrei o presente ato. Guapimirim, 09 de Abril de 2026. **EFAA 39401 MKV** *Luana Mendes*

CERTIDÃO

CERTIFICO, que esta cópia é reprodução fiel dos atos da matrícula nº **8898**, nos termos do artigo 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de **indisponibilidades e/ou registros de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé. Eu, **LUANA DA SILVA MENDES** - Escrevente Substituta, Escrevente, Mat.94/8677, conferi e digitei. **Protocolo Nº 21814**
Guapimirim, 09 de Abril de 2026

LUANA DA SILVA MENDES - Escrevente Substituta

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

EFAA 39402 WHK



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

Emol.:	124,08
Ressag:	2,48
FETJ:	24,81
Fundperj:	10,54
Funperj:	10,54
Funarpen:	7,44
Mútua:	0,00
Acoterj:	0,00
ISS:	6,66
Selo:	3,27
Total:	193,54

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SVYR4-L28BR-HT6U3-DZJJEK>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

