



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 114695 / CNM: 089698.2.0114695-66 / Recibo: 142752 / Data da Certidão: 19/03/2026.

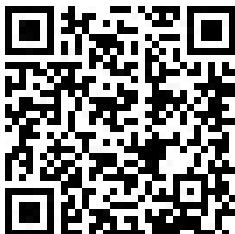
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114695** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito de **Nova Iguaçu**. O referido é verdade e dá fé. Dada e passada nesta Cidade de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro. Eu, Etienne Ferreira Dos Santos Pereira, Escrevente, procedi às buscas e assinei eletronicamente.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.

Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 193,08.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFCA 84099 YBB

Consulte a validade do selo em:

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9PGJ-GNS4A-FATW4-Y7Z7E>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

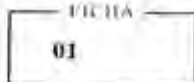
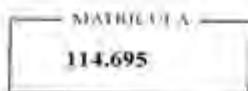
Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 114695 / CNM: 089698.2.0114695-66 / Recibo: 142752 / Data da Certidão: 19/03/2026.



CNM: 089698.2.0114695-66

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 375 CASA 01 DA RUA NILSON SOARES DA SILVA, Inscrição Municipal: 962484-8, situado no terreno, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto, área de serviço e garagem, possuindo uma área de construída privativa de 38,07m², área livre privativa de 28,61m², em uma área total de 66,68m² cuja cota de fração ideal de terreno é de 33,34/100 avos do **Lote de terreno número 09 (Nove) da quadra "M", da Rua Nilson Soares da Silva,** medindo 10,00 metros de frente e de fundos, por 20,00m de ambos os lados, confrontando à direita com o lote 08, à esquerda com o lote 10, e nos fundos com o lote 22, com área de 200,00m², distante 60,00m do início da curva de concordância formada com terras da Cia. Fazendas Reunidas Normandia ou sucessores, à esquerda, situado no loteamento denominado "**Jardim Santa Maria**", em **Caboçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de VILA DOS CEDROS SPE LTDA,** inscrita no CNPJ/MF n.º 45.290.977/0001-29, com sede na Rua Nilson Soares da Silva, s/n.º, lote 09, quadra "M", Lagoinha, Nova Iguaçu-RJ, CEP.: 26.296-243, neste ato representada por seu sócio administrador: **Saulo Rahal,** brasileiro, nascido em 11/04/1962, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 715.030.807-49, residente e domiciliado na Rua General Sídônio Dias Correa, n.º 242, apto. 202, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, nos termos do Contrato social de Constituição de Sociedade Empresária Ltda. com Propósito Específico datado de 10/02/2022, devidamente registrado na JUCERJA sob o n.º 332.1182960-6; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 07/03/2022 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 382, fls.082, ato 026, devidamente registrada sob o R.2 em 21/06/2022; prédio aprovado através do processo n.º 2024/133779, conforme Certidão de Habite-se n.º 788/2024 datada de 22/08/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.03 em 12/09/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.6 em 12/09/2024, tudo junto a matrícula n.º 110.880, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 12/09/2024. Eu, **Fabiano Augusto Varjão Salgueiro,** Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5514, digitei. E eu, **Sônia Maria Magalhães Emygdio,** Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

Av.1-114.695-EX OFFICIO: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n.º 6.015/73 e em conformidade com o artigo 1.376 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, procede-se com a averbação para fazer constar, **que no caput acima, o nome correto da proprietária é VILA DOS CEDROS SPE LTDA, e não como constou.** O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 16/09/2024. Eu, **Fabiano Augusto Varjão Salgueiro,** Escrevente, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5514, digitei. E eu, **Sônia Maria Magalhães Emygdio,** Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781, a subscrevo e assino.

R.2 - 114.695 - Protocolo: 141.736 - COMPRA E VENDA. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, datado de 09 de dezembro de 2024 de n.º 8.4444.3667699-1, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **STEPHANIE MIRANDA ANTONIO,** brasileira, nascida em 14/08/2003, vendedora, portadora de carteira de identidade n.º 27.566.789-7, expedida por Detran/RJ em 10/09/2021 e do CPF n.º 227.671.547-21, solteira, residente e domiciliada em Rua Professor Novais, 133, Lagoinha em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **Vila dos Cedros Spe Ltda.,** inscrita no CNPJ n.º 45.290.977/0001-29, situada em Avenida Presidente Vargas, n.º 529, 10º andar, sala 1009, Centro em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob o NIRE n.º 332.1182960-6, representada na conformidade da cláusula 7ª da sua 1ª alteração contratual, em sessão de 07/10/2024, por **Saulo Rahal,** brasileiro, nascido em 11/04/1962, engenheiro civil, inscrito no CPF n.º 715.030.807-49, casado, pelo valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 12.967,22 através de recursos próprios; R\$ 18.145,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 118.887,78 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica arquivada. Foram apresentados e arquivados os documentos pertinentes a consecução desse registro. Foi apresentada a Certidão de Isenção de ITBI n.º 2024/002201, datada de 18/12/2024, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, com inscrição do imóvel na PCNI sob o n.º 962484-8. Fica arquivado neste serviço a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.24.12.27.59.807, comprovando que até 27/12/2024, nada consta em nome da mesma. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, (continua no verso)



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Cláudia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 114695 / CNM: 089698.2.0114695-66 / Recibo: 142752 / Data da Certidão: 19/03/2026.

CNM: 089698.2.0114695-66

MATRÍCULA
114.695

FICHA
01v

o que determinou a concessão dos descontos nos valores de emolumentos pela 1ª Aquisição Imobiliária, em conformidade com o artigo 1.077, § 1º do Novo Código de Normas da CGJ-RJ. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; DISTRIBUIÇÃO R\$ 39,89; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.148,91. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/12/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEVR 72256 WTW)

R.3 - 114.695 - Protocolo: 141.736 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.2, o imóvel constante da matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do artigo 22 e seguinte da Lei 9.514/97, e transferido sua propriedade resolúvel ao fiduciário **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Gláucia Rubin de Oliveira Moraes, brasileira, divorciada, economiária, inscrita no CPF nº 032.825.337-56, conforme procuração lavrada às fls. 113, do livro 3610-P, em 16/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 062, do livro 3611-P, em 22/10/2024, no 2º Tabelião de Notas e Ofícios de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 038/039, do livro 5243, em 28/10/2024, no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e substabelecimento lavrado às fls. 060/061, do livro 5243, em 06/11/2024 no 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **STEPHANIE MIRANDA ANTONIO**, já qualificada no R.2, pelo valor de R\$ 118.887,78. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento): R\$ 118.887,78; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 186.500,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros Contratada % (a.a.): Nominal: 5,0000 - Efetiva: 5,1161; Encargos mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 600,01; Tarifa de Administração - TA: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 23,40; Total: R\$ 623,41; Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/01/2025; Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514/97 foi indicado o valor de R\$ 186.500,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 6% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 20,68; 5% ISS R\$ 51,70; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.109,02. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 27/12/2024. Eu Roney da Silva Nepomuceno, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/20054, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEVR 72257 BKZ)

Av.4- 114.695 - Protocolo: 144.663 - INTIMAÇÃO NEGATIVA. Nos termos do Ofício nº 602240/2025 datado de 20 de junho de 2025 da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 67043 e registrada sob o nº 66834, não foi entregue a Stephanie Miranda Antonio - CPF nº 227.671.547-21, por não ter sido encontrado no endereço indicado e não ter atendido ao comunicado de comparecer ao Cartório para recebimento da mesma, conforme Certidão do Cartório do 10º Ofício de Notas de Nova Iguaçu/RJ, datada de 12/09/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente, arquivada. Emol.: R\$ 734,83; FETJ R\$ 146,96; FUNPERJ R\$ 36,74; FUNDPERJ R\$ 36,74; FUNARPEN R\$ 44,08; PMCMV R\$ 14,69; ISS R\$ 36,74; selo R\$ 3,27; Total R\$ 1.054,05. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 20/01/2026. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFBG 36446 SUM)

Continua ficha 02



Valide aqui
este documento

Cartorio do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Claúdia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getúlio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

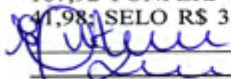
Livro: 2 / Matrícula: 114695 / CNM: 089698.2.0114695-66 / Recibo: 142752 / Data da Certidão: 19/03/2026.

CNM: 089698.2.0114695-66

MATRÍCULA
114.695

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL

Av.5 – 114.695 – Protocolo – 146.993 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 602240/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 10/02/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443667699-1, firmado em 09/12/2024, registrado no R.3 desta matrícula, com fulcro no art. 26§ 7º da Lei 9.514/97, face o decurso do prazo legal sem purgação de mora, procede-se a presente averbação para fazer constar a Consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/000366, número do Título 202600749232 em 02/02/2026, no valor de R\$ 5.708,94, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº962484. Emol.: R\$839,62; FETJ R\$ 167,92 FUNPERJ R\$ 71,36; FUNDPERJ R\$ 71,36; FUNARPEN R\$ 50,37; PMCMV R\$ 16,79; ISS R\$ 11,98; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/03/2026. E Eu  Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino. -.-.-.-.- (Selo Eletrônico EFCA83806 BTM)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G9PGJ-GNS4A-FATW4-Y7Z7E>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital