



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: 114585 / CNM: 089698.2.0114585-08 / Recibo: 143311 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114585** 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 | Pmcmv: 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

EFCF 60890 QYJ

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/ZVCXB-L49CJ-BGEP5-X4FDS>

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

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: 114585 / CNM: 089698.2.0114585-08 / Recibo: 143311 / Data da Certidão: 07/04/2026.

MATRÍCULA

114.585

FICHA

01

CNM: 089698.2.0114585-08

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 159-APARTAMENTO 101 DA RUA GRANITO, Inscrição Municipal: 962370-1, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: varanda, sala, quarto, banheiro, cozinha e área de serviço, com uma área construída de 52,40m², área livre de 4,73m², área total de 57,13m² e a respectiva fração ideal de 20,35/100 avos do **Lote de Terreno n.º 31 da Quadra 23 da Rua Granito**, tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Granito, um segmento medindo 22,00m pelo lado direito, confrontando com os lotes 32 e 33, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 30 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos, confrontando com o lote 02; com a área total de 176,00m²; situado no loteamento denominado **“Alvorá Nova Iguaçu”, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de AM2 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 49.070.511/0001-79, com sede na Rua Tairé, n.º 28, aptº 101, Bairro Engenheiro Pedreira, Japeri-RJ, neste ato representado por Thiago Bismark Menezes Jorge, brasileiro, maior, casado, empresário, inscrito no CPF n.º 088.807.897-83, conforme contrato social registrado na JUCERJA sob o NIRE: 33.2.1239674-6 em 05/01/2023; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 19/06/2024, no Cartório do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-RJ, livro 5117, fls.093/094, ato 039, devidamente registrada sob o R.1 em 09/07/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2024/029429, conforme Certidão de Habite-se n.º 629/2024 datada de 18/07/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.5 em 06/08/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.7 em 06/08/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.754, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 06/08/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/5514, digitei. E eu, Aleandra Mendes Cardoso, Escrevente Substituta, Matr. CGJ-RJ n.º 94/5512, a subscrevo e assino.

R.1 – 114.585 - Protocolo: 140.620 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 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 17 de Setembro de 2024 de n.º 8.4444.3582623-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LEONARDO MEIRELES DA CRUZ**, brasileiro, nascido em 28/01/2005, servidor publico federal, portador de Carteira de Identidade n.º 25.844.654-1, expedida por Detran/RJ em 31/10/2023 e do CPF 163.531.987-01, solteiro, residente e domiciliado em R Estocolmo, 0, sn Lt 6 Qd 12, Centro em Queimados/RJ, por compra feita a **AM2 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 49.070.511/0001-79, situada em R Tairé, 28, Apt 101, Engenheiro Pedreira em Japeri/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial registrada sob NIRE n.º 33.2.1239674-6, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato social registrada em Junta Comercial sob n.º 332.1239674-6, em sessão de 05/01/2023, pelo sócio Thiago Bismark Menezes Jorge, brasileiro, nascido em 15/09/1980, engenheiro, portador de CNH n.º 00946385974, expedida por DETRAN/RJ em 17/05/2019 e do CPF 088.807.897-83, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em R Professor Joaquim Cardoso de Mattos, 745, Ap 1501, Da LUZ, Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 167.057,00 (cento e sessenta e sete mil, cinquenta e sete reais), sendo utilizado o valor de R\$ 7.452,40 através de recursos próprios; R\$ 25.959,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 133.645,60 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 2024/001561, datada de 24/09/2024, conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019, e inscrição do imóvel na PMNI sob o n.º 962370-1. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do(s) adquirentes(s), por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, o 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. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.24.10.09.04.213 em 09/10/2024, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% 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, 09/10/2024. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEUT 06416 TDN)

R.2 - 114.585 - Protocolo: 140.620 - ALIENACÃO FIDUCIARIA: Nos termos do instrumento indicado no (continua no verso)



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: 114585 / CNM: 089698.2.0114585-08 / Recibo: 143311 / Data da Certidão: 07/04/2026.

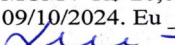
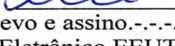
CNM: 089698.2.0114585-08

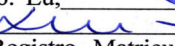
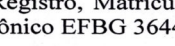
MATRÍCULA

114.585

FICHA

01v

R.1, 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 Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, casado, gerente de carteira PF, nascido em 04/10/1973, economiário, portador da carteira de identidade 099651374, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2008, e do CPF 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 079/080, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Ofício, de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 086/087, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado às fls. 057/058, do livro 5055, ato 33, em 06/05/2024, no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, subestabelecimento lavrado as folhas 112/113, ato nº 63, do livro 5055, em 10/05/2024, no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominadora CAIXA com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LEONARDO MEIRELES DA CRUZ**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 133.645,60. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 133.645,60; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 182.000,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.0000 – Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 674,49; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 24,31; Total: R\$ 698,80; Vencimento do primeiro encargo mensal: 18/10/2024; 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\$ 182.000,00. Emol.: R\$ 1.034,05; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% 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, 09/10/2024. Eu  Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EEUT 06417 LEY)

Av.3- 114.585 – Protocolo: 144.859 - INTIMAÇÃO NEGATIVA. Nos termos do Ofício nº 613011/2025 datado de 25 de julho de 2025 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar que a Notificação Extrajudicial, protocolada sob o nº 67082 e registrada sob o nº 66870, não foi entregue a Leonardo Meireles da Cruz - CPF nº 163.531.987-01, 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 23/09/2025, 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 n.º 94/23345, digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFBG 36445 MZU)

Av.4 – 114.585 – Protocolo – 147.232 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 613011/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 26/02/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443582623-0, firmado em 17/06/2024, registrado no R.2 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 2026/000382, número do Título 202600749914 em 03/02/2026, no valor de R\$ 5.584,19, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962370. Emol.: R\$ 839,62; FETJ R\$ 167,92 FUNPERJ R\$ 41,98; FUNDPERJ R\$ 41,98; FUNARPEN R\$ 50,37; PMCMV R\$ 16,79; ISS R\$ 41,98; FUNPGALERJ:8,39; FUNPGT:8,39 FUNDACPGUERJ:8,39; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1.287,84.

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: 114585 / CNM: 089698.2.0114585-08 / Recibo: 143311 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CNM:089698.2.0114585-08

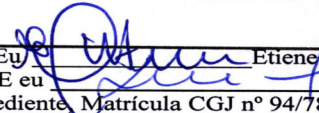
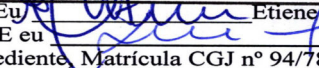
MATRÍCULA
114.585

FICHA
02v

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 31/03/2026. 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 EFCF60463 MXI)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVCXB-L49CJ-BGEP5-X4FDS>