



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: 88348 / CNM: 089698.2.0088348-52 / Recibo: 142764 / Data da Certidão: 19/03/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **88348** 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 84100 RVO

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/5BCP7-SHXQY-2YK64-PTHC4>

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

Cartório 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: 88348 / CNM: 089698.2.0088348-52 / Recibo: 142764 / Data da Certidão: 19/03/2026.

MATRÍCULA
88.348

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

2ª Via (Motivo: erro de impressão)

CASA 70 – TIPO “C”, a ser construída, com fração ideal de 1/138 avos do lote 18, da Rua Projetada “C”, geminada, constituída de dois pavimentos, composta de sala, dois quartos, circulação, banheiro, cozinha, área de serviço e escada interligando os dois pavimentos com 30,10m² de área a construir no pavimento térreo; 80,10m² de área a construir no 1º pavimento, totalizando 60,20m² de área a construir, com área comum de uso exclusivo de 12,17m² e área privativa de 58,29m², com direito a uso de 01 (uma) vaga de estacionamento e forma indeterminada; tendo o terreno uma área de 16.378,33m², começando no ponto 63, prosseguindo em linha reta no sentido Sul medindo 11,66m até o ponto 64. Daí segue por uma linha reta no sentido Sudeste medindo 13,60m até o ponto 65. Daí segue em um segmento de reta no sentido Nordeste medindo 30,69m até o ponto 66. Daí segue em linha de reta no sentido Sudeste medindo 61,70m até o ponto 67. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 1,50m até o ponto 68. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 26,90m até o ponto 69. Daí segue em linha reta no sentido Nordeste medindo 124,20m até o ponto 78. Daí segue em um segmento de circunferência no sentido Norte com R = 13,00m, medindo 27,20m até o ponto 77. Daí seguindo em linha levemente sinuosa no sentido Noroeste medindo 91,95m até o ponto 76. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 22,17m até o ponto 75. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 5,89m até o ponto 74. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 61,41m até o ponto 73. Daí segue em linha reta no sentido Noroeste medindo 8,45m até o ponto 72. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 38,19m até o ponto 158. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 9,00m até o ponto 71. Daí segue em linha reta no sentido Sudeste medindo 10,67m até o ponto 70. Daí segue em linha reta no sentido Sudoeste medindo 32,86m retomando ao ponto 63. **Confrontantes:** entre os pontos 63, 64, 65, 66, 67, 68 e 69: Lote 17; entre os pontos 69 e 78: Avenida Santa Cruz; entre os pontos 78, 77 e 76: Rua Projetada “D”; entre os pontos 76, 75, 74, 73, 72, 158, 159 e 71: Lote 12; entre os pontos 71, 70 e 63: Rua Projetada “A”; oriundo do loteamento da Gleba R2, objeto do R-3 da matrícula nº 86.392, situada no Condomínio “Jardim Paradiso XIX”, em Cabuçu, Município de Nova Iguaçu-RJ, de propriedade da **CR2 JARDIM PARADISO EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ/MF sob o nº 09.451.431/0001-49, com sede na Avenida Borges de Medeiros, nº 633, salas 603 a 608 (parte), Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro-RJ, adquirido por título devidamente registrado no R-2 da matrícula nº 86.392, ficha 01, neste Cartório, bem como memorial de incorporação registrado no R-1 da matrícula nº 86.678, neste Cartório, Nova Iguaçu, 17 de setembro de 2008. Eu, LUANA MENDONÇA DE STEFANO, Escrevente Substituta, digitei e subscrevi.

AV-1-88.348: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea “a”, da Lei nº 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar que o imóvel objeto desta possui uma **fração ideal de 1/134 avos do lote 19, da Rua Projetada “A”**, e não como constou: Nova Iguaçu, 26 de abril de 2011. Eu, LUANA MENDONÇA DE STEFANO, Substituta do Tabelião, digitei e subscrevi.

AV-2-88.348: Certifico que nos termos do requerimento firmado pela proprietária CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Imobiliários Ltda, representada por seus diretores Rogério Furtado Moreira e Felipe Alves Costa, datado de 10/12/2012, com firmas reconhecidas, a incorporação na qual integra o imóvel objeto desta matrícula **submete-se ao regime de afetação**, conforme requerimento retro mencionado averbado no AV-4 da matrícula 86.678, neste Cartório. Nova Iguaçu, 17 de dezembro de 2012. Eu, JULIANE DIAS, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, LUANA MENDONÇA DE STEFANO, Substituta do Tabelião, subscrevi.

AV-3-88.348: (Protocolo nº 108.779) – Nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora e proprietária, datado de 27/11/2012, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para fazer constar o seguinte: 1) a área total a ser construída foi alterada de 60,20m² para **58,40m²**; 2) a Rua Projetada “A” teve sua denominação alterada para **Rua Doutor Albert Sabin**; e 3) a construção da **CASA 70 – Tipo “C”**, legalizada e em **condição de habitabilidade**, através do processo nº 2007/311771; tudo conforme certidão de habite-se nº 864/2012, emitida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu em 09/11/2012 e CND do INSS nº 001522012-17060621, datada de 22/08/2012, arquivadas. Nova Iguaçu, 14 de janeiro de 2013. Eu, SIMONE SANTA ROSA RODRIGUES, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, LUANA MENDONÇA DE STEFANO, Substituta do Tabelião, subscrevi.



Valide aqui
este documento

Cartório 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: 88348 / CNM: 089698.2.0088348-52 / Recibo: 142764 / Data da Certidão: 19/03/2026.

MATRÍCULA
88.348

FOLHA
01v

AV-4-88.348: Certifico que nos termos do requerimento da CR2 Jardim Paradiso Empreendimentos Ltda, na qualidade incorporadora e proprietária, datado de 15/04/2013, com firma reconhecida, a **Convenção de Condomínio do "Jardim Paradiso XIX"**, situado no Lote 19, do loteamento Jardim Paradiso, bairro Campo Alegre, Nova Iguaçu - RJ, datada de 13/12/2012, foi registrada no Livro 3 - Auxiliar, fls. 132, sob o nº 266, neste Cartório. Nova Iguaçu, 22 de maio de 2013. Eu, LUCIANE RODRIGUES VIANA, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS, Escrevente Autorizado, subscrevi.

R-5-88.348: (Protocolo nº 114.837) - 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 - PMCMV - Recursos do FGTS - com utilização dos Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(s), com caráter de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, datado de 08/01/2016, a proprietária, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula para **FILipe MATIAS QUADROS**, brasileiro, solteiro, estivador, portador da Carteira de Identidade CI nº 214234502, expedida por SECC/RJ em 30/10/2013 e inscrito no CPF/MF sob o nº 122.022.117-13, residente e domiciliado em Rua Cristóvão Colombo, 99999, LJ2 LTI QDH, VL S Michel, Nova Iguaçu/RJ, pelo preço certo e ajustado de R\$ 115.500,00 (cento e quinze mil e quinhentos reais). Foi apresentada a certidão de isenção de ITBI nº 2016/000307, datada em 16/02/2016, e as demais certidões exigidas em lei, arquivadas. Foi realizada a consulta de informação sobre indisponibilidade de bens em nome da transmitente sob o nº 0167816040419903, certificando que até 04/04/2016, nada consta em nome da mesma, arquivada. Nova Iguaçu, 04 de abril de 2016. Eu, Bruna (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico EBLV 34487 HFV

R-6-88.348: (Protocolo nº 114.837) - Nos termos do instrumento acima indicado, FILIPE MATIAS QUADROS, acima qualificado, na condição de FIDUCIANTE, com o escopo de garantia, transferiu a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de FIDUCIÁRIA, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor da garantia fiduciária é de **R\$ 114.679,27** para ser paga da seguinte forma: R\$ 5.650,42 com recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$ 4.465,58 com saldo da conta vinculada do FGTS do(s) comprador(es), R\$ 13.704,00 com desconto complemento concedido pelo FGTS e o restante em 360 prestações mensais e consecutivas de R\$ 464,52, Seguro R\$ 17,34, totalizando R\$ 482,06, calculadas segundo a TP - Tabela Price, à taxa nominal de juros de 4,5000% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 4,5941% ao ano, vencendo-se a primeira prestação trinta dias após a assinatura deste contrato e às demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel identificado e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que os devedor(es)/fiduciante(s) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio, oportunidade em que se resolve, nos termos do previsto no artigo 25 da Lei nº 9.514/97. Nova Iguaçu, 04 de abril de 2016. Eu, Bruna (BRUNA LUSVARDI), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, José Luis (JOSÉ LUIS FERREIRA DOS SANTOS), Substituto do Tabelião, subscrevi. Selo Eletrônico EBLV 34488 HFA

AV.3- 88.348- PROTOCOLO 144.967- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 618060/2025 datado de 11 de agosto 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 67110, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **Felipe Matias Quadros**, no dia 26/09/2025, às 14h e 05 min, sendo atendido por Cristhiane Santos identidade nº 128793098, conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 26/09/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente autorizado, arquivada. Emol.: R\$ 623,09; FETJ R\$ 124,61; FUNPERJ R\$31,15; FUNDPERJ R\$31,15; FUNARPEN R\$ 37,38; PMCMV R\$ 12,46; ISS R\$ 31,15; SELO R\$ 2,87. Total R\$ 893,86. O referido é verdade e dou fé.

(Continua na 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

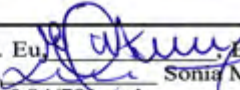
CERTIDÃO

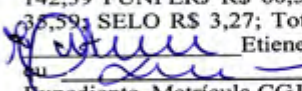
Livro: 2 / Matrícula: 88348 / CNM: 089698.2.0088348-52 / Recibo: 142764 / Data da Certidão: 19/03/2026.

MATRÍCULA
88.348

FICHA
02

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

Nova Iguaçu, 13/11/2025. Eu,  Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/16229 digitei. E eu,  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFAM66645 CNJ)

Av.8 - 88.348 - Protocolo - 147.006 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício n.º 618060/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 30/12/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia n.º 855553573099-6 firmado em 08/01/2016, registrado no R.6 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 n.º 2025/003826, número do Título 202501175061 em 10/12/2025, no valor de R\$ 3.744,44, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o n.º 907366. Emol.: R711,95; FETJ R\$ 142,39 FUNPERJ R\$ 60,51; FUNDPERJ R\$ 60,51; FUNARPEN R\$ 42,71; PMCMV R\$ 14,23; ISS R\$ 35,59; SELO R\$ 3,27; Total R\$ 1092,49. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 16/03/2026. E Eu  Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ n.º 94/16229, digitei. E eu  Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFCA83802 OHZ)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5BCP7-SHXQY-2YK64-PTHC4>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

onr