



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: 111352 / CNM: 089698.2.0111352-07 / Recibo: 137965 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **111352** 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, Josiane de Souza Salgueiro, 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: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFAC 93777 NOP

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/DJA8P-34WEK-23YAB-F6A73>

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: 111352 / CNM: 089698.2.0111352-07 / Recibo: 137965 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089698.2.0111352-07

MATRÍCULA

111.352

FICHA

01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO Nº 13.900 APTO 102 COM FRENTE PARA AVENIDA ABILIO AUGUSTO TAVORA, situada no 1º pavimento, tem sua utilização residencial com área total construída de 39,30m², sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço. Possuindo uma área livre privativa de 30,58m² em uma área total de 69,88m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 17,97/100 avos do **LOTE DE TERRENO N.º 04 DA QUADRA 14 DA AVENIDA ABÍLIO AUGUSTO TÁVORA**, medindo 18,00m de frente e de fundos, por 15,00m de ambos os lados; confrontando à direita com o lote 05, à esquerda com o lote 03 e nos fundos com o lote 19 da Rua 07; distante 45,31m do início da curva de concordância formada com a Rua 13, à esquerda situado no loteamento denominado **“PARQUE MARAPICU I”, CABUÇU, NOVA IGUAÇU-RJ**, no perímetro urbano, de propriedade **R PEREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.671.452/0001-91, situada na Avenida Governador Roberto Silveira, nº 470, sala 1223 parte, Centro, Nova Iguaçu/RJ, adquirido nos termos da Escritura de Compra e Venda lavrada em 29/07/2020 nas Notas do Cartório do 1º Ofício de Mesquita-RJ, livro 0041, fls.068/069, ato 049, devidamente registrado no R-1 em 25/07/2020, junto a matrícula 107.104, prédio aprovado através do processo n.º 2022/033898, conforme certidão de habite-se nº 561/2022, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 30/06/2022, de utilização residencial, edificado, legalizado e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o nº AV-6 em 04/08/2022 e instituição de condomínio devidamente registrada sob o nº R-8 em 04/08/2022, junto a matrícula n.º 107.104, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 04 de Agosto de 2022. Eu Juliana de Oliveira Albrecht, Escrevente, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Sônia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94/781

R.1 - 111.352 - Protocolo: 134.539 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia – carta de crédito individual – CCFGTS – programa minha casa minha vida, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 29/03/2023 de nº 8.4444.2917774-8, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **LUIS FERNANDO PINTO NELSON DE OLIVEIRA**, brasileiro, nascido em 06/12/2000, chefe intermediário, portador de Carteira de Identidade nº 318478542, expedida por Outro Tipo de Orgao Emissor/RJ em 06/09/2022 e do CPF nº 187.040.197-25, solteiro, residente e domiciliada em R Silveira Martins, 15, Cabuçu em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **R PEREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**, inscrita no CNPJ nº 32.671.452/0001-91, situada em Av Governador Roberto Silveira, 470, S1223p, Centro em Nova Iguaçu/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial, pelo sócio Ricardo Pereira, brasileira, nascida em 01/08/1976, advogado, portadora de CNH nº 00198902537, expedida por Outro Órgão de Trânsito/RJ em 19/02/2018 e do CPF nº 080.771.967-64, solteiro, residente e domiciliada em Av Jarbas de Carvalho, 1409, Ap 204, R Bandeirantes em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 29.667,78 através de recursos próprios; R\$ 30.162,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 104.170,22 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 ITBI nº 2023/001074 paga em 31/03/2023 no valor de R\$ 4.927,51 e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 955520. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.23.05.02.30.316 em 02/05/2023, referente a indisponibilidade dos bens. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Distribuição R\$ 37,57; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.096,63. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 02/05/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino. (Selo Eletrônico EEMS 26884 INF)

R.2 - 111.352 - Protocolo: 134.539 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento particular indicado no 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, (continua no verso)

Sônia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 94/781



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: 111352 / CNM: 089698.2.0111352-07 / Recibo: 137965 / Data da Certidão: 20/10/2025.

CNM: 089698.2.0111352-07

MATRÍCULA

111.352

FICHA

01v

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Simone Rocha de Mello, brasileira, gerente geral, divorciada, portadora da identidade nº 2340240151, expedida pelo DETRAN/RJ em 07/12/2021 e do CPF nº 091.312.077-40, conforme procuração lavrada às folhas 092/102, do livro 4426, em 12/05/2022, no 15º Serviço Notarial da capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ oriundo de subestabelecimento de Procuração lavrada as folhas 085, do livro 3525-P, em 06/05/2022 no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, oriundo de procuração outorgada pela Caixa Econômica Federal, lavrada no Cartório do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, as folhas 112 e 113, do livro 3523-P, em 03/05/2022, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **LUIS FERNANDO PINTO NELSON DE OLIVEIRA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 104.170,22. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 104.170,22; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 164.000,00; Prazo total: Amortização: 360 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4,5000 – Efetiva % (a.a.) 4,5939; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 527,81; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 23,27; Total: R\$ 551,08; Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/04/2023; 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\$ 164.000,00. Emol.: R\$ 987,47; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 19,74; 5% ISS R\$ 49,37; Selo R\$ 2,48; Total R\$ 1.059,06. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 02/05/2023. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EEMS 26885 EXZ)

Av.3 – 111.352 – Protocolo 140.683 – INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 512033/2024 datado de 30 de Agosto de 2024 da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **LUIS FERNANDO PINTO NELSON DE OLIVEIRA**, a notificação foi entregue ao notificado, que recebeu e exarou o ciente. O referido é verdade e dou fé. Sendo assim, dou a presente notificação como Positiva. Emol.: R\$ 663,06; FETJ R\$ 132,61; FUNPERJ R\$ 33,15; FUNDPERJ R\$ 33,15; FUNARPEN R\$ 39,78; PMCMV R\$ 13,26; ISS R\$ 33,15; SELO R\$ 2,59; Total R\$ 950,75. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 09/12/2024. Eu, Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, Matr. CGJ nº 94/5514 a subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico: EEVR 72921 COL).

Av.4 – 111.352 – Protocolo – 145.318 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 512033/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 07/04/2025 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442917774-8, firmado em 29/03/2023, 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 2025/000366, número do Título 202500809727 em 21/02/2025, no valor de R\$ 5.035,85, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 955520. 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\$ 2,87; Total R\$ 1.053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 17/10/2025. E Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFAC 93700 RYC)