



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: 112681 / CNM: 089698.2.0112681-94 / Recibo: 143301 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112681** 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

EFCF 60888 VRV

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/QZJ6Z-5WPHU-7T3LC-Y5T3W>

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: 112681 / CNM: 089698.2.0112681-94 / Recibo: 143301 / Data da Certidão: 07/04/2026.

MATRÍCULA

112.681

FICHA

01

CNM: 089698.2.0112681-94

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 292 DA RUA CALCÁRIO, Inscrição Municipal: 959792-1, composto por garagem, sala, cozinha, hall, banheiro, 2 quartos e área de serviço coberta, com uma área construída de 56,35m², área livre de terreno de 69,14m², uma área total de 125,49m² e a respectiva fração ideal de 32,95/100 avos do **Lote de Terreno n.º 25 da Quadra 09 da Rua Calcário**, tendo um segmento medindo 10,10m em curva com raio de 264,00m de frente para a Rua Calcário, um segmento medindo 25,49m pelo lado direito para o lote 26, um segmento medindo 24,04m pelo lado esquerdo para o lote 24 e um segmento medindo 10,00m na linha dos fundos para o lote 23; com a área total de 247,34m²; situado no loteamento denominado **“Alvora Nova Iguaçu”, Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de KR2 INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA/EPP**, inscrita no CNPJ n.º 42.690.910/0001-93, com sede à Rua Barão do Jaguaripe, número 280, apartamento 401, Ipanema, Cidade do Rio de Janeiro, neste Estado, neste ato representada por sua sócia: Karla Reblin de Freitas, brasileira, divorciada, arquiteta, inscrita no CPF n.º 028.078.717-04, nos termos do Contrato Social da Sociedade Empresaria Limitada, datada de 09/07/2021, devidamente registrada na JUCERJA sobre o NIRE: 332.1144678-2 de 13/07/2021, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 16/05/2023 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 388, fls.133, ato 040, devidamente registrada sob o R.1 em 11/07/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/049232, conforme Certidão de Habite-se n.º 1.144/2023 datada de 28/11/2023, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.3 em 21/12/2023 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.7 em 21/12/2023, tudo junto a matrícula n.º 91.394, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 21/12/2023. Eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora, a subscrevo e assino. Matricula 947781

R.1 – 112.681 - Protocolo: 138.099 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação carta de crédito individual – CCFGTS – programa minha casa minha vida com uso dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) devedor(es), na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 11 de Março de 2024 de n.º 8.4444.3325855-2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **CARLOS GUILHERME SILVA DE OLIVEIRA**, brasileiro, nascido em 05/05/1989, trabalhador da construção civil, portador de carteira de identidade n.º 21.313.232-7, expedida por DETRAN/RJ em 24/09/2008 e do CPF 131.389.067-70, solteiro, residente e domiciliado em R Nelson Xavier, 955, Bl 12 Apt 101, Santa Cruz em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **KR2 INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 42.690.910/0001-93, situada em R Barão de Jaquaribe, 280, Apt 401, Ipanema em Rio de Janeiro/RJ, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, registrada sob NIRE n.º 332.1144678-2, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro/RJ sob n.º 332.1144678-2, em sessão de 13/07/2021, pela sócia Karla Reblin de Freitas, brasileira, nascida em 10/04/1971, arquiteto, portador de CNH n.º 00125842263, expedida por DETRAN/RJ em 21/12/2026 e do CPF n.º 028.078.717-04, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada em R Barão de Jaquaribe, 280, apt 401, Ipanema em Rio de Janeiro/RJ, pelo valor de R\$ 171.000,00 (cento e setenta e um mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 0,00 através de recursos próprios, R\$ 7.070,32 através de recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 30.506,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/UNIAO e R\$ 133.423,68 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 2024/000448, datada de 25/03/2024, 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 959792-1. 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 01678.24.03.28.02.732 em 25/03/2024, 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, 28/03/2024. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino. Matricula 947781

(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: 112681 / CNM: 089698.2.0112681-94 / Recibo: 143301 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CNM: 089698.2.0112681-94

MATRÍCULA

112.681

FICHA

01v

----- (Selo Eletrônico EERU 99644 CAZ)

R.2 - 112.681 - Protocolo: 138.099 - ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Nos termos do instrumento 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, 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, portadora da carteira de identidade nº 099651374, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada à folha 017/018, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 033/034, do livro 3562-P, em 02/05/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, substabelecimento lavrado às fls. 103/104, do livro 4758, em 05/05/2023, no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, substabelecimento lavrado as folhas 165/166, do livro 4758, em 12/05/2023, no 15º Cartório do Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **CARLOS GUILHERME SILVA DE OLIVEIRA**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 133.423,68. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 133.423,68; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 223.000,00; Prazo total: 420 meses; Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 4.5000 - Efetiva % (a.a.) 4.5939; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 631,43; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 30,74; Total: R\$ 662,17; Vencimento do primeiro encargo mensal: 11/04/2024; 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\$ 223.000,00. Emol.: R\$ 1.112,76; 20% FETJ R\$ 44,25; 5% FUNPERJ R\$ 11,15; 5% FUNDPERJ R\$ 11,15; 4% FUNARPEN R\$ 8,94; 2% PMCMV R\$ 4,47; 5% ISS R\$ 5,56; Selo R\$ 2,59; Total R\$ 1.193,23. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28/03/2024. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/23345, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, Matr. CGJ n.º 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EERU 99645 WHE)

Av.3 - 112.681 - Protocolo: 141.463 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 544576/2024, datado de 25 de Novembro de 2024, da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CESAV/BU**, assinado por seu representante legal, procede-se esta averbação para fazer constar na presente matrícula a intimação do devedor: **CARLOS GUILHERME SILVA DE OLIVEIRA**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844443325855-2. O Edital de intimação foi feito de forma eletrônica, conforme publicações nºs 1732/2025 de 03/11/2025, 1733/2025 de 04/11/2025 e 1734/2025 de 05/11/2025. 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\$ 3,27; Total R\$ 951,43. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28/01/2026. 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 EFBK 25701 XZH)

Av.2 - 112.681 - Protocolo - 147.226 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 544576/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 06/03/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443325855-2, firmado em 11/03/2024, 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

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: 112681 / CNM: 089698.2.0112681-94 / Recibo: 143301 / Data da Certidão: 07/04/2026.

CNM:089698.2.0112681-94

MATRÍCULA
112.681

FICHA
02

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

Consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante o recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/000487, número do Título 202600758744 em 12/02/2026, no valor de R\$ 5.407,69, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960546. 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. 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 EFCF60462 KBP)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QZJ6Z-5WPHU-7T3LC-Y5T3W>