



Valide aqui
este documento

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

Serviço do Registro de Imóveis

Claudia Valéria Vaz Nogueira

Responsável pelo Expediente

Rua Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 114853 / CNM: 089698.2.0114853-77 / Recibo: 143312 / Data da Certidão: 02/04/2026.

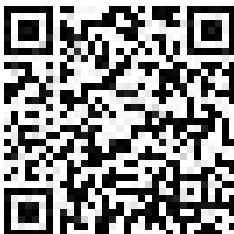
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **114853** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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 | Fundacpgerj: 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 60642 NKI

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/7UMHD-PETCV-A3T8C-7HJFY>



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: 114853 / CNM: 089698.2.0114853-77 / Recibo: 143312 / Data da Certidão: 02/04/2026.

CNM: 089698.2.0114853

MATRÍCULA
114.853

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL
2 via reproduzida em 21/01/2026

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 44 APARTAMENTO 102 DA RUA PEQUI, Inscrição Municipal: 962952-1, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, um quarto e área de serviço, com uma área construída privativa de 47,60m², possuindo uma área livre privativa de 4,30m², em uma área total de 51,90m², cuja cota de fração ideal de terreno é de 21,00/100 avos do **Lote 62 da Quadra "B"** – com área de 152,00m², sendo 8,00m de frente e fundos, por 19,00m nas laterais, confrontando na frente com a Rua Pequi, nos fundos confrontando com parte do lote 32, na lateral direita confrontando com o lote 61, na lateral esquerda confrontando com o lote 63, situado no loteamento denominado **"Monte Verde", em Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de APPREV EMPRESARIAL LTDA**, inscrita no CNPJ n.º 52.902.577/0001-92, com sede à Rua Franco Zampari, n.º 111, Aptº 309, Bloco 02, Jacarepaguá, Rio de Janeiro-RJ, representada por seu sócio administrador: Renan Fernandes Teixeira, brasileiro, maior, solteiro, empresário, inscrito no CPF n.º 133.818.287-03, conforme Contrato Social datado de 06/11/2023, devidamente registrado na JUCERJA sob o NIRE: 332.1294949-4 de 16/11/2023; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 02/07/2024 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 396, fls.143, ato 048, devidamente registrada sob o R.3 em 13/08/2024; prédio aprovado através do processo n.º 2024/091192, conforme Certidão de Habite-se n.º 978/2024 datada de 02/10/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.7 em 18/10/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.8 em 18/10/2024, tudo junto a matrícula n.º 114.853, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 18/10/2024. Eu, Fabiano Augusto Varjão Salgueiro, Escrevente, Matr. CGJ 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.

R.1 – 114.853 - Protocolo: 141.958 - COMPRA E VENDA: Nos termos do contrato por Instrumento Particular n.º 8.4444.3686327-9, 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 26 de dezembro de 2024, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ENZO BATISTA CAPITULINO DA SILVA**, brasileiro, nascido em 05/05/2003, solteiro, servidor público federal, portador da carteira nacional de habilitação n.º 07882093387 expedida pelo DETRAN/RJ em 21/10/2023, inscrito no CPF sob n.º 163.231.537-85, residente na rua Três, 151, Marapicu, Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **APPREV EMPRESARIAL LTDA**, qualificada acima, representada na conformidade da cláusula quinta de seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob n.º 332.1294949-4, em sessão de 16/11/2023, por Renan Fernandes Teixeira, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob n.º 133.818.287-03, pelo valor de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), sendo utilizado o valor de R\$55.177,84 através de recursos próprios, o valor de R\$2.191,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União, e o valor de R\$142.631,16 através do financiamento concedido pela CAIXA, com todas as cláusulas e condições do título, do qual uma via fica hoje arquivada. Foi apresentada a Certidão de Isenção de **ITBI** n.º 2025/000061, datada de 20/01/2025, controle de autenticidade: 429.601.521.549; conforme disposto no art. 2º, inciso I, da Lei 4.872 de 13 de novembro de 2019. **Inscrição do imóvel na PMNI** sob o n.º 962952-1. Foi realizada a pesquisa de imóveis em nome do adquirente, por meio da Plataforma ONR, tendo sido a consulta negativa, 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. Foi realizada a consulta de indisponibilidade de bens em nome da vendedora sob o n.º 01678.25.01.22.28.791, comprovando que até a presente data, nada consta em nome da mesma. Emol.: R\$1.082,71; 20% FETJ R\$0,00; 5% FUNPERJ R\$0,00; 5% FUNDPERJ R\$0,00; 4% FUNARPEN R\$0,00; 2% PMCMV R\$21,65; 5% ISS R\$54,13; Distribuição R\$0,00; Selo R\$2,71; Total R\$1.161,20. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/01/2025. Eu, Elisângela Silva de Araújo, Escrevente, Matr. CGJ n.º 94/22741, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta legal da interventora, Matr. CGJ-RJ n.º 94/781 a subscrevo e assino. (Selo Eletrônico: EEWA 51043 WBG).

R.2 – 114.853 - Protocolo: 141.958 - ALIENAÇÃO 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 a credora fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em (Continua no verso)



Valide aqui
este documento

Cartório 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: 114853 / CNM: 089698.2.0114853-77 / Recibo: 143312 / Data da Certidão: 02/04/2026.

CNM: 089698.2.0114853

MATRÍCULA

114.853

FICHA

01v

Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Marcelo Souza da Cruz, brasileiro, gerente de carteira PF, inscrito no CPF sob nº 014.831.607-77, conforme procuração lavrada nas notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, do livro 3610-P, fls. 113/114 de 16/10/2024, substabelecimento lavrado nas notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, no livro 3611-P, fls. 062/063 de 22/10/2024, substabelecimento lavrado nas notas do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, no livro 5243, fls. 038/039, Traslado em 28/10/2024, e substabelecimento do mesmo 15º Ofício de Notas livro 5243, fls. 126/127, Traslado em 14/11/2024, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **ENZO BATISTA CAPITULINO DA SILVA**, qualificada no R.1, pelo valor de R\$142.631,16; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica; Valor total da dívida (financiamento) R\$142.631,16; Valor da Garantia Fiduciária: R\$204.000,00; Prazo total- Amortização: 420 meses; Sistema de Amortização: PRICE; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 7.0000 – Efetiva % (a.a.) 7.2290; Encargo mensal inicial: Prestação (a + j): R\$911,20; Tarifa de Administração: R\$25,00; Seguro: R\$26,17; Total: R\$962,37; Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/02/2025; 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 a credora fiduciária possuidora indireta. Para efeitos do artigo 24, inciso VI, da citada Lei 9.514/97 foi dado o valor de R\$204.000,00. Emol.: R\$1.082,71; 20% FETJ R\$0,00; 5% FUNPERJ R\$0,00; 5% FUNDPERJ R\$0,00; 4% FUNARPEN R\$0,00; 2% PMCMV R\$21,65; 5% ISS R\$54,13; Distribuição R\$0,00; Selo R\$2,71; Total R\$1.161,20. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/01/2025. Eu, Elisângela Silva de Araújo, Escrevente, Matr. CGJ nº 94/22741, digitei. E eu, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta legal da interventora, Matr. CGJ-RJ nº 94/781 a subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico: EEWA 51044 SIS).

AV.3- 114.853- PROTOCOLO 145.518- INTIMAÇÃO POSITIVA. Nos termos do Ofício nº 636706/2025 datado de 16 de outubro 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 83201, foi procedida a diligência no endereço mencionado na referida notificação, com a finalidade de notificar: **ENZO BATISTA CAPITULINO DA SILVA**, no dia 13/11/2025, às 11h e 32 min, sendo atendido pelo mesmo conforme Certidão de Notificação do Cartório do 10º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu/RJ, datada de 13/11/2025, assinada por Matheus Alves Cunha, Escrevente autorizado, 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\$ 2,87. Total R\$ 1053,65. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 21/01/2026. Eu, Etienne Ferreira dos Santos Pereira, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/16229 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 EFBK25168 ALI)

Av.4 - 114.853 - Protocolo - 147.233 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 636706/2025 - 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 844443686327-9, firmado em 26/02/2026, 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 2026/000391, número do Título 202600750216 em 03/02/2026, no valor de R\$ 6.239,52, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 962952. 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, Sônia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.------(Selo Eletrônico EFCF60464 OCC).