



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: 112949 / CNM: 089698.2.0112949-66 / Recibo: 143294 / Data da Certidão: 07/04/2026.

**CERTIFICO** que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **112949** 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 60893 RZU**

Consulte a validade do selo em:

[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VWRG4-C48KA-A45BG-94C88>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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: 112949 / CNM: 089698.2.0112949-66 / Recibo: 143294 / Data da Certidão: 07/04/2026.

MATRÍCULA

**112.949**

FICHA

**01**

**CNM: 089698.2.0112949-66**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU  
REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: PRÉDIO N.º 170 APARTAMENTO 102 DA RUA LAPIS-LAZULI, Inscrição Municipal: 960546-1**, situado no pavimento superior, tem sua utilização residencial, sendo composto de 1 pavimento e da seguinte forma: sala, cozinha, banheiro, dois quartos e área de serviço, possuindo uma área de construída privativa de 50,20m², área livre privativa de 4,75m², em uma área total de 54,95m² cuja cota de fração ideal de terreno é de 19,88/100 avos do **Lote de terreno n.º 17 (dezesete), da quadra 19 (dezenove) da Rua Lapis-Lazuli (antiga Rua Projetada "L")**, de uso residencial, com área igual a 176,00m², tendo um segmento medindo 8,00m de frente para a Rua Projetada L, um segmento medindo 22,00m pelo lado direito para o Lote 18, um segmento medindo 22,00m pelo lado esquerdo para o Lote 16 e um segmento medindo 8,00m pela linha dos fundos para o Lote 05, situado no loteamento denominado "**Alvorá Nova Iguaçu**", **Cabuçu, 2º Distrito de Nova Iguaçu-RJ; de propriedade de FABIO CARVALHO NICOLETTI**, brasileiro, dentista, solteiro, (que declara que não mantém nenhuma convivência estável e duradora com nenhuma companheira, maior, residente e domiciliado a rua Dr Mario Guimarães, n.º 520, Ap. 402-A, Nova Iguaçu/RJ, CEP: 16083-225, portador da carteira de identidade de n.º 00640139759 expedida pelo DETRAN/CNH/RJ em 25/07/2019, filho de Luiz Alberto A Nicoletti e Suely Carvalho Nicoletti, natura do Estado de Rio de Janeiro, onde nasceu no dia 12/02/1981, inscrita no CPF/MF n.º 054.574.567-57; conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 02/12/2022 no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Queimados-RJ, livro 387, fls. 020, ato 007, devidamente registrada sob o R.1 em 28/03/2023; mudança de logradouro devidamente averbada sob o Av.2 em 28/03/2023; prédio aprovado através do processo n.º 2023/025362, conforme Certidão de Habite-se n.º 282/2024 datada de 12/04/2024, expedida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu-RJ, de utilização residencial e em condições de habitabilidade devidamente averbado sob o Av.06 em 03/05/2024 e Instituição de Condomínio registrada sob o R.7 em 03/05/2024, tudo junto a matrícula n.º 91.670, nesta Circunscrição Imobiliária. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu-RJ, 03/05/2024. 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 - 112.949 - Protocolo: 139.172 - 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, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 17 de Junho de 2024 de n.º 8.4444.3452806-5, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **MAURO VINICIUS JESUS DA MATTA**, brasileiro, nascido em 20/01/2004, servidor publico federal, portador de carteira de identidade n.º 30.306.632-8, expedida por DETRAN/RJ em 29/01/2022 e do CPF 167.049.787-98, solteiro, residente e domiciliado em R Marília, 0, Sn, Fd, Lt 07, Qd 8, Gramacho em Duque de Caxias/RJ, por compra feita a **FABIO CARVALHO NICOLETTI**, brasileiro, nascido em 12/02/1981, dentista, portador de CNH n.º 00640139759, expedida por DETRAN/RJ em 25/07/2019 e do CPF 054.574.567-57, solteiro, residente e domiciliado em R Doutor Mario Guimaraes, n.º 520, Ap 402-A, Centro em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R\$ 172.500,00 (cento e setenta e dois mil e quinhentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 18.518,00 através de recursos próprios; R\$ 15.982,00 através do desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 138.000,00 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 2024/000959, datada de 21/06/2024, 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 960546-18. 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 01678.24.07.05.02.558 em 05/07/2024, 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, 05/07/2024. 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 EESY 40837 CVG)

**R.2 - 112.949 - Protocolo: 139.172 - ALIENACÃO FIDUCIARIA:** 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 (continua no verso)



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: 112949 / CNM: 089698.2.0112949-66 / Recibo: 143294 / Data da Certidão: 07/04/2026.

MATRÍCULA

112.949

FICHA

01v

CNM: 089698.2.0112949-66

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 Glaucia Rubin de Oliveira Moraes, economiário, brasileira, divorciada, economiária, portadora da carteira de identidade nº 09908620-9, expedida por SSP/RJ em 28/12/2022 e do CPF 032.825.337-56, na qualidade de gerente de Carteira PF, conforme procuração lavrada à folha 079, do livro 3583-P, em 17/11/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e subestabelecimento lavrado à folha 086, do livro 3598-P, em 24/04/2024, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília/DF, subestabelecimento lavrado as folhas 057/058, do livro 5055, em 06/05/2024, no 15º Ofício de notas do Rio de Janeiro/RJ, e subestabelecimento lavrado as folhas 087/088, do livro 5055 em 08/05/2024 do 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ, doravante designada CEF, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **MAURO VINICIUS JESUS DA MATTA**, já qualificado no R.1, pelo valor de R\$ 138.000,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (financiamento) R\$ 138.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em Público Leilão: R\$ 175.911,00; Prazo total: Amortização: 420 meses; Taxa de Juros contratada: Nominal % (a.a.) 5.5000 - Efetiva % (a.a.) 5.6407; Encargo mensal inicial: Prestação (a+j): R\$ 741,08; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: R\$ 24,24; Total: R\$ 790,32; Vencimento do primeiro encargo mensal: 20/07/2024; 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\$ 175.911,00. 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, 05/07/2024. 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 EESY 40838 TNR)

**Av.3-MATRÍCULA - 112.949 - PROTOCOLO 144.885 - INTIMAÇÃO NEGATIVA.** Nos termos do Ofício nº614202/2025, datado de 29 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 67086 e registrada sob o nº 66874, não foi entregue Mauro Vinicius Jesus da Matta - CPF Nº 167.049.78.98, 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, 19/01/2026. 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 36401 VBI)

**Av.4 - 112.949 - Protocolo - 147.222 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Nos termos do Ofício nº 614202/2025 - **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, datado de 10/02/2026 expedida pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844443452806-5, 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 2026/000369, número do Título 202600749265 em 02/02/2026, no valor de R\$ 5.407,69, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 960546. Emol.: R839,62; 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: 112949 / CNM: 089698.2.0112949-66 / Recibo: 143294 / Data da Certidão: 07/04/2026.

MATRÍCULA  
112.949

FICHA  
02

CNM:089698.2.0112949-66

**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, Etiene 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 EFCF60457 CSK)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VWRG4-C48KA-A45BG-94C88>