



Validate this
document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 30475 / CNM: 092353.2.0030475-23 / Recibo: 90118 / Data da Certidão: 20/02/2026.

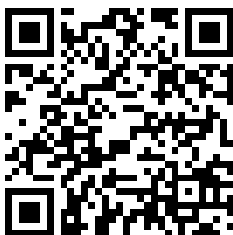
CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Nova Iguaçu, 20 de fevereiro de 2026.**

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\$ 6,20 | Funperj: R\$ 6,20 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcvm: R\$ 2,48.

Iss: R\$ 6,20 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 180,68.



Poder Judiciário - TJERJ

Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização Eletrônico

EFBZ 64273 EIA

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y97S7-R23V2-VZ8M8-758LC>



Validate this
document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 30475 / CNM: 092353.2.0030475-23 / Recibo: 90118 / Data da Certidão: 20/02/2026.

MATRÍCULA	FICHA	REGISTRO DE IMÓVEIS
30.475	01	DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
MATRÍCULA CNM Nº 092353.2.0030475-23		LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 1206 DO BLOCO Nº 04, A SER CONSTRUÍDO, COM FRENTE PARA A WASHINGTON LUIZ, e que será constituído de área privativa total 47,05m², área de uso comum 37,68m², totalizando uma área de 84,73m², coeficiente de proporcionalidade 0,00139151 o empreendimento conterà uma garagem coletiva, com 604 vagas de estacionamento sendo 22 vagas de uso destinado a PNE e 577 vagas de uso comum, 4 para visitantes, e 1 vaga de carga/descarga, e que as vagas de garagem não ficarão vinculadas às unidades do Empreendimento da presente incorporação. Todas as vagas serão consideradas como área de uso comum, tendo cada unidade autônoma o direito de estacionamento de 01 (uma) vaga de garagem, de forma indistinta e indeterminada, designado por ÁREA DE TERRA DA RUA WASHINGTON LUIZ, medindo 192,00m de frente, 109,00m de fundos, onde confronta com a Faixa de Domínio da Light Serviços de Eletricidade S/A, 210,00m pelo lado direito, em dois segmentos, o 1º partindo da frente com 36,00m, e o 2º em direção a linha dos fundos com 174,00m, confrontando nos dois lances com a Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu ou sucessores, 138,00m pelo lado esquerdo, em dois segmentos, o 1º partindo da frente com 37,00m e o 2º em direção a linha dos fundos, com 101,00m, confrontando nos dois lances com terras da Santa Casa, com a área de 19.198,00m², situado em Comendador Soares, 3º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, zona urbana, situado no CONCEITO RESIDENCIAL CAC, o empreendimento esta enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida- PMCMV, de propriedade da CONCEITO RESIDENCIAL CAC SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 29.840.534/0001-08, com sede à Rua Jerônimo da Veiga, número 164, 7º andar, sala "F", Jardim Europa, Cidade de São Paulo, representada na conformidade de seu Contrato Social, pelo sócio CRISTIANO COLUCCINI MOURA, brasileiro, nascido em 29/10/1972, engenheiro, portador da CNH nº 01665379639, expedida por Orgão de Trânsito/MG em 09/03/2016 e do CPF 902.345.296-87, divorciado, residente e domiciliado em R Maranhão, 1580, Apartamento 601, funcionários em Belo Horizonte/MG e FILLIPO CATTANEO ADORNO, brasileiro, nascido em 07/08/1983, empresário, portador da carteira de identidade nº 546056325, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SP em 05/09/2018 e do CPF 058.967.137-54, solteiro, residente e domiciliado em R Dr. Renato Paes de Barros, 78, apartamento 3, Itaim Bibi, em São Paulo/SP, conforme a Escritura de Compra e Venda, lavrada em 24 de agosto de 2018 nas Notas do Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados, devidamente registrada na ficha 01, sob o R. 11, da matrícula 11.994, em 12 de fevereiro de 2019. Constando ações positivas. CERTIFICO que o imóvel acima FOI GRAVADO A AFETAÇÃO DE PATRIMÔNIO, devidamente registrado na ficha 02, junto a matrícula 11.994, sob o R. 12. Nova Iguaçu, 18 de abril de 2019. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]*, Oficial a subscrevo.

Av.01-30.475. HIPOTECA CONCEITO MODULO IV. Fica averbado na matrícula 11.994, sob o nº 20, instruído com o Instrumento particular de Contrato de Abertura de Crédito e Mutuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que Entre si Celebram Conceito Residencial CAC SPE LTDA e Caixa Econômica Federal, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº do contrato 8.7877.1267600-0, datado de 27 de outubro de 2021, a HIPOTECA do imóvel Nova Iguaçu, 11 de fevereiro de 2022. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]*, Oficial a subscrevo.

Av.02-30.475. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. De acordo com o contrato abaixo registrado, fica cancelada ~~portanto sem mais efeito legal~~ a hipoteca que recai sobre o imóvel objeto da presente, acima mencionada na matrícula. Nova Iguaçu, 10 de março de 2022. Eu, *[assinatura]* Escrevente, digitei e conferi. E eu, *[assinatura]*, Oficial a subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EDZT 21333-IVB

R.03-30.475. COMPRA E VENDA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 1.7877.0152339-0 datado de 28 de janeiro de 2022, CONCEITO RESIDENCIAL CAC SPE LTDA, acima qualificada, VENDEU À LUIZ FELIPE DE SOUZA BATISTA, brasileiro, nascido em 10/08/1993, gerente, portador da carteira de identidade nº 264351008, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 28/01/2012 e do CPF 147.896.927-01, divorciado, residente e domiciliado em R Joao Piloto, 60, Santa Terezinha em Mesquita/RJ.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y97S7-R23V2-VZ8M8-758LC>



Validate this
document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 30475 / CNM: 092353.2.0030475-23 / Recibo: 90118 / Data da Certidão: 20/02/2026.

MATRÍCULA

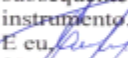
30.475

FICHA

01vº

o imóvel objeto da presente, pelo preço de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais) com recursos próprios, e R\$ 184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais) a ser financiado pela credora abaixo qualificada. O comprador tem ciência das diversas certidoes positivas em face do vendedor. Nova Iguaçu, 10 de março de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDZT 21334 XMB

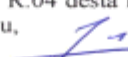
R.04-30.475. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mutuo Para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, nº do contrato 1.7877.0152339-0 datado de 28 de janeiro de 2022, LUIZ FELIPE DE SOUZA BATISTA, acima qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE À CREDORA CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa publica, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¼, CNPJ n.00.360.305/0001-04, o imóvel objeto da presente, pela seguinte forma, o valor da garantia fiduciária é de R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), o valor da dívida é de R\$ 184.000,00 (cento e oitenta e quatro mil reais), correspondentes a 360 prestações a serem pagas mensalmente no valor inicial de R\$ 1.490,30 (hum quatrocentos e noventa reais e trinta centavos), vencendo-se a primeira no dia 25/02/2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes ao vencido, reajustáveis de acordo com as clausulas e condições constantes do mencionado instrumento. Nova Iguaçu, 10 de março de 2022. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. E eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EDZT 21337 VPO

Av.05-30.475. HABITE SE FASE 2. Fica averbado na matricula 11.994, sob o nº 24, instruido com o requerimento da CONCEITO RESIDENCIAL CAC SPE LTDA datado de 20 de dezembro de 2023, assinado por seus representantes legais instruido com a Certidão de Habite se Parcial nº 1.222/2023, datado de 19/12/2023, legalizado pelo processo nº 2018/009636, assinado pelo Subsecretario de Urbanismo SEMDUR, Antonio Marcos Rodrigues Zichtl, fica fazendo parte da presente a construção do apartamento acima mencionado. Nova Iguaçu, 21 de dezembro de 2023. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

Av.06-30.475. INTIMAÇÃO. De acordo com o Ofício nº 600215/2025, de 12/06/2025, promovido pela credora já qualificada, prenotado sob o nº 60.358, foi intimado a devedor LUIZ FELIPE DE SOUZA BATISTA, CPF sob o nº 147.896.927-01, conforme notificação entregue pelo Registro de Titulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta Serventia, resultando "positiva", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal. Nova Iguaçu, 24 de setembro de 2025. Eu,  Escrevente, digitei e conferi. Eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: BEZZ 35501 XAK

Av.07-30.475. CANCELAMENTO. Atendendo o requerimento da Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 11 de fevereiro de 2026, prenotado sob o nº 62.156, assinado por seu gerente Milton Fontana, fiz nesta data o Cancelamento da Alienação Fiduciária do R.04 desta matrícula. Nova Iguaçu, 19 de fevereiro de 2026. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRONICO: EFBZ 64205 KIU

Av.08-30.475. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. De acordo com o requerimento da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, datado de 11 de fevereiro de 2026, continua na ficha 02

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y97S7-R23V2-VZ8M8-758LC>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Validate this
document here

Nova Iguaçu 04 of de Justiça-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Fabio Jabur Tavares de Souza

OFICIAL

Rua Getulio Vargas, 80, Lojas 03 e 04, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio04ni@gmail.com

Telefone: (21)3900-6602

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 30475 / CNM: 092353.2.0030475-23 / Recibo: 90118 / Data da Certidão: 20/02/2026.

MATRÍCULA	FICHA
30.475	02

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 7.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

por seu representante legal, na qualidade de credora fiduciária, instruído com os devidos documentos, e na forma do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, prenotado sob o nº 62.156, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome da requerente, tendo em vista a não purgação de mora por parte dos devedores fiduciários, Luiz Felipe de Souza Batista acima qualificado. O Imposto de transmissão devido foi recolhido através da guia de ITBI nº 2025/003590, no valor de R\$ 8.057,13 em 26/11/2025 (valor do laudo fiscal R\$ 268.300,00). Inscrição Municipal: 938731. Nova Iguaçu, 19 de fevereiro de 2026. Eu,  Escrevente, digitei e conferi e Eu,  Oficial a subscrevo.

SELO ELETRÔNICO: EFBZ 64206 KPU

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Y97S7-R23V2-VZ8M8-758LC>