



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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110859 / CNM: 089698.2.0110859-31 / Recibo: 143773 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **110859** 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, Etiene 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

EFCA 84390 MUH

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/YC92B-SAA2W-5WFF5N-WTT6H>

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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110859 / CNM: 089698.2.0110859-31 / Recibo: 143773 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0110859-31

MATRÍCULA
110.859

FICHA
01

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

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 30-APARTAMENTO 103 DA RUA ANNA GUIMARÃES NEVES, apartamento composto por sala, cozinha, hall, banheiro, quarto 1, quarto 2, varanda e área de serviço coberta, sendo assim, dispõe de uma área útil total de 49,61m². Este apartamento possui área total construída privativa de 59,78m², área livre privativa descoberta de 4,39m², sendo assim, sua fração ideal corresponde 0,158722699; do **LOTE DE TERRENO N.º 12 DA QUADRA "H" da Rua Anna Guimarães Neves**, medindo 12,00m de frente e de fundos; por 19,00m de ambos os lados; confrontando pelo lado direito com o lote 11, pelo lado esquerdo com o lote 13 e nos fundos com o lote 15; distante 30,85m do início da curva de concordância formada com a Rua Dalmacio Duarte Neves, à esquerda, com a área total de 228,00m²; situado no loteamento denominado "**JARDIM ELISA**", CABUÇU, NOVA IGUAÇU-RJ; de propriedade de **DUARTE EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL EIRELI**, inscrita no CNPJ n.º 40.998.390/0001-55, com sede na Avenida Lúcio Costa, n.º 2.900, aptº 402, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, conforme Escritura de Compra e Venda lavrada em 22/03/2021 no Cartório do 5º Ofício de Justiça de Nova Iguaçu-RJ, livro 140-FS, fls.109/110, ato 061, devidamente registrada sob o R-5 em 26/05/2021, prélio aprovado através do processo n.º 2021/021460, conforme certidão n.º 996/2021, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, em 18/11/2021, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o n.º AV-11 em 07/01/2022; e instituição de condomínio devidamente registrada sob o n.º R-12 em 07/01/2022, todas na matrícula n.º 100.822, nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 07 de janeiro de 2022. Eu, _____, (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Escrevente, digitei. E eu _____, (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, a subscrevo.

R.1/MATRÍCULA: 110.859 PROTOCOLO: 131.422 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 Casa Verde e Amarela, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64 e Lei 11.977/09, datado de 14 de julho de 2022 de n.º 8.4444.2739119-0, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por **PAULO VICTOR DE OLIVEIRA RAMPAZZO**, brasileiro, solteiro, nascido em 22/01/2001, vendedor varejista e atacadista, portadora da carteira de identidade n.º 321095739 expedida por DETRAN/RJ em 18/06/2019, inscrita no CPF sob o n.º 199.877.887-85, filho de: Adriana Maia de Oliveira e Reginaldo Julio Rampazzo, e-mail: rampazzopailovictor@gmail.com, residente e domiciliada na R Dezoito de Fevereiro, 35, casa 29a Rua 1, Vargem Grande em Rio de Janeiro/RJ, por compra feita a **DUARTE EMPREENDIMENTOS E REPRESENTAÇÃO COMERCIAL EIRELI**, inscrita no CNPJ 40.998.390/0001-55, situada em Av. Lucio Costa, 2900, aptº 402, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, e-mail: riffpromix@gmail.com com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO RIO DE JANEIRO, registrada sob NIRE n.º 336.0110034-1, representada na conformidade da cláusula Sétima de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO sob n.º 336.0110034-1, em sessão de 25/02/2022, pelo sócio PRISCILA GONÇALVES DUARTE, nacionalidade brasileira, nascida em 24/04/1985, empresaria, filha de: Jane Martins Gonçalves e Jose Andrade Duarte, e-mail: riffpromix@gmail.com, portador de CNH n.º 05902575000, expedida por DETRAN/RJ em 20/02/2019 e do CPF 103.057.787-06, residente e domiciliado em Av. Lucio Costa, 2900, 402, Barra da Tijuca em Rio de Janeiro, pelo valor de R\$ 159.200,00 (cento e cinquenta e nove mil, duzentos reais), sendo utilizado o valor de R\$ 12.881,00 através de recursos próprios, R\$ 18.959,00 desconto/subsídio concedido pelo FGTS/UNIAO e R\$ 127.360,00 (cento e vinte e sete mil, trezentos e sessenta reais) 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. O ITBI foi recolhido à PMNI pela guia n.º 2022/002336 em 19/07/2022 no valor de R\$ 5.586,90, sendo avaliado em R\$ 186.000,00, foi apresentada certidão de retificação de ITBI n.º 2022/000643, datada de 26/07/2022, e inscrição do imóvel na PMNI sob o n.º 953060. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.22.07.28.45.076 em 28/07/2022, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 28/07/2022 com código HASH 388c. d204. 2fc9. Af56. 6e48. Be62. Dd09. 8592. 0609. 6486. Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28 de julho de 2022. Eu _____, Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu _____, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.

Sonia Maria Magalhães Emygdio
Substituta
Matrícula 997781

(seleção eletrônica EEFM 94904 HRM)
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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110859 / CNM: 089698.2.0110859-31 / Recibo: 143773 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0110859-31

MATRÍCULA

110.859

FICHA

01v

R.2/MATRÍCULA: 110.859 PROTOCOLO: 131.422 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **MARCELO SOUZA DA CRUZ**, nacionalidade brasileiro, casado, nascido em 04/10/1973, economiário, portador da carteira de identidade 099651374, expedida por DETRAN/RJ em 10/03/2008 e do CPF 014.831.607-77, conforme procuração lavrada às folhas 035/036, do Livro 3474-P, em 19/04/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília – Distrito Federal, e substabelecimento lavrado às folhas 055/056, do livro 3482-P, em 17/06/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília – Distrito Federal, e substabelecimento lavrado às folhas 022/026, do livro P051, Ato nº 06, em 30/07/2021, no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, e substabelecimento lavrado às folhas 032/036, do livro P-57, Ato nº 09, em 02/02/2022, no 26º Ofício de Notas da Barra da Tijuca da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, doravante denominada CAIXA, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido a devedora **PAULO VICTOR DE OLIVEIRA RAMPAZZO**, já qualificada no R.1, pelo valor de R\$ 127.360,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 127.360,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 186.000,00; Prazo total (meses): 360; Taxa de juros reduzida: Nominal % (a.a.) 5.0000 - Efetiva % (a.a.) 5.1161; Encargo Mensal Inicial Prestação (a+j): R\$ 683,69; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 0,00; Seguros: R\$ 24,07; Total: R\$ 707,76; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 14/08/2022; 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\$ 186.000,00. Emol.: R\$ 932,46; 20% FETJ R\$ 0,00; 5% FUNPERJ R\$ 0,00; 5% FUNDPERJ R\$ 0,00; 4% FUNARPEN R\$ 0,00; 2% PMCMV R\$ 18,64; 5% ISS R\$ 46,62; Total R\$ 997,72. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 28 de julho de 2022. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Auxiliar de Cartório, digitei. E eu Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-----

Sonia Maria Magalhães Emygdio (selo eletrônico EEFM 94904 HRM)

Substituta
Matrícula 94/781

Av.3 – 110.859 – Protocolo: 142.033- INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 557725/2025, datado de 16 de janeiro de 2025, 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: **PAULO VICTOR DE OLIVEIRA RAMPAZZO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional Nº 844442739119-0. 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\$ 694,26; FETJ R\$ 138,85; FUNPERJ R\$ 34,71; FUNDPERJ R\$ 34,71; FUNARPEN R\$ 41,65; PMCMV R\$ 13,88 ISS R\$ 34,71; selo R\$ 3,27; Total R\$ 996,04. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12/02/2026. 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 EFBQ 83586 NKL)

Av.4 – 110.859 – Protocolo – 147.476 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 557725/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 31/03/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442739119-0, firmado em 14/07/2022, registrado no R.2 desta matrícula, com fulcro no art. 26§ 7º da Lei 9.514/97, face o Consolidação da propriedade em nome da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, mediante

continua ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YC92B-SAA2W-5WF5N-WTT6H>

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



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 Getulio Vargas 87, Centro, Nova Iguaçu / RJ

E-mail: cartorio5oficio@hotmail.com

Telefone: (21)3862-4470

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 110859 / CNM: 089698.2.0110859-31 / Recibo: 143773 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0110859-31

MATRÍCULA
110.859

FICHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
REGISTRO GERAL
Continuação da Ficha 01

recolhimento do ITBI a PMNI pela guia nº 2026/000737, número do Título 202600876162 em 09/03/2026, no valor de R\$ 5.909,99, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 953060. Emol.: R\$839,62; 20% FETJ R\$167,92; 8,5% FUNPERJ R\$71,36; 8,5% FUNDPERJ R\$71,36; 6% FUNARPEN R\$50,37; 2% PMCMV R\$16,79; 5% ISS R\$41,98; 1% FUNPGALERJ R\$8,39; 1% FUNPGT R\$ 8,39; FUNDACPGUERJ R\$8,39; Selo R\$3,27. Total R\$ 1.287,84. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 22/04/2026. E Eu Etiene 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 EletrônicoEFCQ43671 CAI)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YC92B-SAA2W-5WF5N-WTT6H>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

