



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: 106972 / CNM: 089698.2.0106972-52 / Recibo: 143771 / Data da Certidão: 30/04/2026.

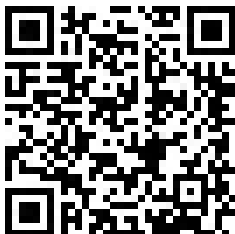
CERTIFICO que a presente é o inteiro teor da matrícula nº **106972** extraída nos termos do Art. 19, § 1º e § 11º da Lei 6015/73, dela constando todos os atos de averbação e registro, bem como todos os eventuais ônus ou gravames e a situação jurídica do imóvel, estando o mesmo situado no 2º distrito 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 | 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

EFCA 84442 VDN

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/6385B-VH27E-LMGDG-7Q9FV>

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: 106972 / CNM: 089698.2.0106972-52 / Recibo: 143771 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0106972-52

MATRÍCULA
106.972

FICHA
01

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: PRÉDIO N.º 100-CASA 04 DA RUA DOIS, composto de dois pavimentos, sendo o pavimento térreo constituído de cozinha, área de serviço e sala de estar, com uma área construída de 22,19m², e pavimento superior constituído de 2 quartos, com uma área construída de 22,19m², tendo uma área construída total de 44,38m², área livre de 12,42m², área de utilização do terreno de 34,61m² e a respectiva fração ideal de 14,28/100 avos; do **Lote 10 Remembrado da Rua 02**, com 10,18m de frente, 12,24m de fundos, confrontando com a Rua 01 – Continuidade com a Rua Sabedoria; 30,00m pelo lado direito, confrontando com os lotes 09 e 12, 29,30m pelo lado esquerdo, divididos em 3 lances: o 1º com 15,00m, o 2º com 0,96 e o 3º com 13,34m, confrontando com “Equipamentos Urbanos” e Rua Sabedoria, distante 71,60m da curva de concordância formada com a Rua Existente – Denominada Caminho Particular, com área de 320,85m², situado no loteamento Parque Marapicu II, em Cabuçu, Nova Iguaçu-RJ, de propriedade de **MG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.617.789/0001-85, com sede à Avenida Governador Roberto Silveira, nº 1.101, Quadra 03, Centro, Nova Iguaçu - RJ, escritura de compra e venda lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados - RJ, datada de 05/10/2017, do livro 355, fls. 151, ato nº 056, escritura de compra e venda, Lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas de Queimados - RJ, do Livro 354, fls. 176, ato nº 058, datada de 16/08/2017, devidamente registrado no R-2 das matrículas 100.929 e 103.331, prédio aprovado através do processo nº 2017/043306, conforme certidão nº 064/2020, emitida pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu em 29/01/2020, de utilização residencial e em condições de habitabilidade, devidamente averbado sob o nº AV-5 em 22/05/2020; e instituição de condomínio devidamente registrado sob o nº R-9 em 22/05/2020, ambos na matrícula nº 104.194, todos nesta Circunscrição Imobiliária. Nova Iguaçu, 22 de maio de 2020. Eu, [assinatura], (FABIANO AUGUSTO VARJÃO SALGUEIRO), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura], (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.---

AV-1-106.972: (Protocolo nº 127.051) – **MUDANÇA DE SEDE.** Nos termos do requerimento firmado pela proprietária MG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, neste ato representada por seu procurador Fernando Arruda Silva, datado de 03/07/2020, com firma reconhecida, procede-se esta averbação fazer constar a **Mudança da Sede** da proprietária para **Rua Irineu Pedrosa, lote 2 e 3 da Quadra 01, km 1885 da Rodovia Presidente Dutra – Nova Iguaçu/RJ**, conforme Terceira Alteração do Contrato Social, datada 01/10/2009, arquivada. Nova Iguaçu, 28 de Julho de 2020. Eu, [assinatura], (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura], (ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA), Substituta do Tabeliã, subscrevo.---(Selo Eletrônico EDLT 96540 VCP)

AV-2-106.972: (Protocolo nº 127.700) – **RETIFICAÇÃO.** Nos termos do requerimento firmado pela proprietária MG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, neste ato representada por seu procurador Fernando Arruda Silva, datado de 23/06/2020, com firma reconhecida, procede-se esta averbação para constar o imóvel objeto da presente matrícula é composto também de banheiro, conforme cálculo de fração ideal assinado pelo engenheiro Jose Fabricio Simões Farias, CREA 2007121-006, arquivado. Nova Iguaçu, 28 de Julho de 2020. Eu, [assinatura], (JULIANA DE OLIVEIRA ALBRECHT), Escrevente, digitei e conferi. E eu, [assinatura], (ETIENE FERREIRA DOS SANTOS PEREIRA), Substituta do Tabeliã, subscrevo.---(Selo Eletrônico EDLT 96541 XUT)

AV-3-106.972: Na forma do artigo 213, inciso I, alínea “a”, da Lei nº 6.015/73, procede-se esta averbação para fazer constar que o **lote 10 remembrado da Rua 02 pertence a quadra “A”**, o que deixou de constar no caput desta matrícula. Nova Iguaçu, 06 de julho de 2021. Eu, [assinatura], (CLAUDIO LUCAS DA SILVA), Auxiliar de Cartório, digitei. E eu, [assinatura], (LUCIANE RODRIGUES VIANA), Tabeliã Substituta, subscrevi.---

R.4/MATRÍCULA: 106.972 PROTOCOLO: 131.575 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 25 de julho de 2022 de nº 8.4444.2743984 - 2, o imóvel constante da matrícula foi adquirido por
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: 106972 / CNM: 089698.2.0106972-52 / Recibo: 143771 / Data da Certidão: 30/04/2026.

CNM: 089698.2.0106972-52

MATRÍCULA
106.972

FICHA
01v

PEDRO INOCENCIO JUSTO NETO, brasileiro, nascido em 26/12/1994, microempreendedor individual, filho de Edileusa de Farias Justo e Adilson Barbosa da Silva, e-mail: Pedro.justtos@hotmail.com, portador de Carteira de Identidade nº 27.447.959-1, expedida por DETRAN/RJ em 10/05/2013 e do CPF nº 144.225.747-44, solteiro, residente e domiciliado em R Rosa, 21, Apt 201, Marapicu em Nova Iguaçu/RJ, por compra feita a **MG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 04.617.789/0001-85, situada em Rua Irineu Pedroso, SN lotc 02 quadra 01, Rodilândia em Nova Iguaçu/RJ, e-mail: vendas.viverde.rj@gmail.com, neste ato representada por seu procurador Rodrigo Barbosa Pinto, nacionalidade brasileira, nascido em 18/09/1976, empresário, filho de: Maria de Fatima Barbosa Pinto e Cesar Luiz Barbosa Pinto, e-mail: rodrigobarbosapinto@bol.com.br, portador de carteira de identidade nº 09.208.183-5, expedida por DETRAN/RJ em 05/06/2018 e do CPF 069.727.327-00, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em R Bento Lima, 56, Cs, Monte Líbano, Nova/RJ, conforme procuração lavrada no 1º Ofício de Queimados/RJ, em 17/08/2021 a(s) folha(s) 008 do livro 131, pelo valor de R\$ 152.000,00 (cento e cinquenta e dois mil reais), sendo utilizado o valor de R\$ 29.039,00 através de recursos próprios; R\$ 1.361,00 através de desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União; e R\$ 121.600,00 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. O ITBI foi recolhido à PMNI pela guia nº 2022/002488 em 29/07/2022 no valor de R\$ 4.566,90, sendo avaliado em R\$ 152.000,00 e inscrição do imóvel na PMNI sob o nº 940355. Fica arquivado neste serviço a consulta procedida junto a C.G.J número 01678.22.08.12.32.011 em 12/08/2022, referente a indisponibilidade de bens e consulta procedida pela Central Nacional de indisponibilidade de bens em 12/08/2022 com código HASH 710d. 3e0d. 41da. E8dc. 7954. 129e. ca43. E5b0. 71a5. 949d. Emol.: R\$ 946,84; 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\$ 47,34; DISTRIBUIÇÃO R\$ 34,97; Total R\$ 1.047,79. O referido é verdade e dou fé. Nova Iguaçu, 12 de agosto 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. (selo eletrônico EEFM 93783 OWI)

R.5/MATRÍCULA: 106.972 PROTOCOLO: 131.575 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Nos termos do instrumento particular indicado no R.4, 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 MAURICIO GUILHERME DE OLIVEIRA CARVALHO, brasileiro, casado, economiário, filho de Gilson Ferreira de Carvalho e Ahura Mazda Albermaz Valente, portador do documento de identidade nº 07852152-3, expedido pelo IFPRJ em 29/01/1986, e inscrito no CPF nº 013.349.437-37, endereço eletrônico: mauricio.g.carvalho@caixa.gov.br, procuração lavrada as folhas 035 e 036, do livro 3474-P, em 19/04/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substelebecimentos lavrados as folhas 055 e 056, do livro 3482-P, em 17/06/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substelebecimento lavrado as folhas 022 a 026 do livro P 051, em 30/07/2021, no 26º Ofício de Notas Rio de Janeiro/RJ, e substelebecimento lavrado as folhas 051 a 056, do livro P-57 em 14/02/2022, 26º Ofício de Notas Rio de Janeiro/RJ, com escopo de garantia do financiamento por ela concedido ao devedor **PEDRO INOCENCIO JUSTO NETO**, já qualificado no R.4, pelo valor de R\$ 121.600,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): R\$ 0,00; Valor total da dívida (Financiamento): R\$ 121.600,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 152.000,00; Prazo total (meses): 360; Amortização(meses): 360; Taxa de juros contratada: Nominal % (a.a.) 6.0000 - Efetiva % (a.a.) 6.1677; Encargo Mensal Inicial Prestação (a+j): R\$ 729,05; Tarifa de Administração de Contrato Mensal: R\$ 25,00; Seguros: R\$ 24,04; Total: R\$ 778,09; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 21/08/2022; 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\$ 152.000,00. 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, 12 de agosto 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. continua na 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: 106972 / CNM: 089698.2.0106972-52 / Recibo: 143771 / Data da Certidão: 30/04/2026.

MATRÍCULA	FICHA	CNM: 089698.2.0106972-52
106.972	02	REGISTRO DE IMÓVEIS
		DA 2.ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
		REGISTRO GERAL

Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Interventora do Registro, subscrevo e assino.-----

Sonia Maria Magalhães Emygdio (selo eletrônico EEFM 93784 SYA)

Substituta
Matrícula 94/781

Av.6 - 106.972 - Protocolo: 141.348 - INTIMAÇÃO DE EDITAL. Nos termos do Ofício nº 541538/2024, datado de 18 de Novembro de 2024, 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: **PEDRO INOCENCIO JUSTO NETO**, por meio de edital de cumprimento das obrigações relativas aos encargos vencidos e não pagos até a presente data referente ao Contrato Habitacional nº 844442743984-2. 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, 02/02/2026. Eu Josiane de Souza Salgueiro, Escrevente, Matrícula CGJ nº 94/23345, digitei. E eu, Sonia Maria Magalhães Emygdio, Substituta Legal da Responsável pelo Expediente do Registro, Matrícula CGJ nº 94/781, subscrevo e assino.----- (Selo Eletrônico EFBK 26029 UKV)

Av.7 - 106.972 - Protocolo - 147.475 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. Nos termos do Ofício nº 541538/2024 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL, datado de 01/04/2026 expedida pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, assinado por seu representante legal, nos termos do contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária em garantia nº 844442743984-2, firmado em 25/07/2022, registrado no R.5 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 2026/000730, número do Título 202600876140 em 09/03/2026, no valor de R\$ 5.321,55, estando este imóvel inscrito na PMNI sob o nº 940355. 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 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 EletrônicoEFCQ43676DOM)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6385B-VH27E-LMGDG-7Q9FV>

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